

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (“MAB”), SEGMENTO DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMIs” o el “Mercado”) DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A.



Julio 2020

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”) ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMIs de la totalidad de las acciones de Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”, el “**Emisor**” o “**DES**”) de conformidad con el esquema establecido en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) (la “**Circular del MAB 2/2018**”), modificada por la Circular del MAB 1/2019, de 29 de octubre, (la “**Circular del MAB 1/2019**”), designándose a VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado (“**VGM**” o el “**Asesor Registrado**”), en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2018, y la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil (la “**Circular del MAB 16/2016**”).

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a la toma de cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio social en la calle Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del N.I.F. B-86790110, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016 antes citada,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular del MAB 2/2018, modificada por la Circular del MAB 1/2019.

Tercero. Ha revisado la información que dicha Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse al segmento de MAB-SOCIMIs, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

1. RESUMEN.....	6
2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO. ...	21
2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.	21
2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	21
2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, ...) y objeto social.	22
2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo una referencia a los hitos más relevantes.....	23
2.4.1. Evolución histórica del capital social de DES.	23
2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad.	26
2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI.....	27
2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	28
2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.	28
2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.	37
2.6.3. Información fiscal.....	37
2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.	51
2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	52
2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....	52
2.7.1. Estrategia.	52
2.7.2. Ventajas competitivas.....	53
2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	53
2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.	55
2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).	55
2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.	57
2.12. Información financiera.	57
2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos dos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido,	

el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 18 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a seis meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación.....	57
2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	75
2.12.3. Descripción de la política de dividendos.....	75
2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.	75
2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo. ..	76
2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13) y en el ejercicio en curso, y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.	81
2.14.1. Principales inversiones del Emisor.	81
2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del presente Documento Informativo.....	84
2.15. Información relativa a operaciones vinculadas.	84
2.15.1. Información sobre operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa.	84
2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.....	95
2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	95
2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	95
2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	95
2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.	95
2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.	95
2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.	95

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....	97
2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	99
2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica	100
2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.....	100
2.20. Declaración sobre el capital circulante.	101
2.21. Declaración sobre la estructura organizativa.	102
2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.	102
2.23. Factores de riesgo.....	102
2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.	103
2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.	105
2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad.	107
2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad.....	114
2.23.5. Riesgos de carácter fiscal de la Sociedad.	116
2.23.6. Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad.	119
3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES.....	120
3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.	120
3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.	120
3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.	121
3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIs... 	123
3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.	123
3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs. ..	123

3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.....	124
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.	126
3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	128
4.	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	131
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	132
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.	132
5.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.	132
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB.....	132
ANEXO I.	Cuentas anuales abreviadas de Ibemetex Ermita, S.L.U. correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, junto con los correspondientes informes de auditoría.	
ANEXO II.	Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y el 31 de diciembre de 2018 y al ejercicio 2019, junto con los correspondientes informes de auditoría.	
ANEXO III.	Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y el 31 de diciembre de 2018 y al ejercicio 2019, junto con los correspondientes informes de auditoría.	
ANEXO IV.	Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.	
ANEXO V.	Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad.	
ANEXO VI.	Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.	

1. RESUMEN.

INTRODUCCIÓN Y ADVERTENCIAS

El presente resumen del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil de Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A., en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, está dividido en cuatro apartados (Introducción y advertencias, Emisor, Valores, y Riesgos).

En este sentido, debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al DIIM y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

Tal como se indica en el apartado 2.1 de este Documento Informativo, D. Alberto Enrique Finol Galué, como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad, en nombre y representación de DES, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, y por el Consejo de Administración celebrado por escrito y sin sesión con efectos el 25 de mayo de 2020, asume la responsabilidad del presente Documento Informativo, y declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

EMISOR

Identificación completa de la Sociedad.

Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en el Paseo de la Ermita del Santo, nº 48, 3ª planta, 28011 Madrid (España) con N.I.F. número A-88195797 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800E0GARVZTY5SD93.

Breve descripción del negocio de la compañía y su estrategia.

DES, constituida el 20 de septiembre de 2018, es la sociedad cabecera holding de un grupo patrimonialista (el “**Grupo**”), integrado por su participada al 100% Ibemetex Ermita, S.L.U. (“**IBEMETEX ERMITA**”).

En la actualidad, el Grupo, a través de su filial IBEMETEX ERMITA, es propietario de 45 fincas registrales en el centro comercial La Ermita, situado en la ciudad de Madrid, que suman una superficie bruta total alquilable (“**SBA**”) aproximada de 57.679 m², distribuidos entre un área de uso deportivo, ocio y comercial (73,14%), oficinas (2,31%) y un aparcamiento que tiene 502 plazas (24,55%).

Los activos del Grupo están valorados en 17.785.000 euros a 31 de diciembre de 2019 según el

informe emitido por Gesvalt, S.A. ("**GESVALT**") con fecha 13 de abril de 2020, que se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo.

Localización inmuebles	Deportivo, ocio, comercial SBA (m2)	Oficinas SBA (m2)	Parking SBA (m2)	Ocupación ¹ (%)	Ingresos renta 2019 (€)	Valoración ² (€)	Ingresos renta 2019 s/ Valoración (%)
Centro comercial La Ermita (Madrid ciudad)	42.185	1.331	14.163	87,90%	1.304.131	17.785.000	7,33%

(1) SBA arrendada a 31 de diciembre de 2019 sobre la SBA total propiedad del Grupo.

(2) Según informe de valoración independiente a 31 de diciembre de 2019 emitido por GESVALT.

La gestión y administración del Grupo está delegada en Espacio Quatro Gestión, S.L.U. (el "**Gestor**"), y en virtud del contrato suscrito con fecha 17 de abril de 2020 se establecen los términos y condiciones según los cuales la Sociedad presta tales servicios. Las principales características de este contrato están detalladas en el apartado 2.6.1 de este Documento.

En relación con la estrategia del Grupo, que persigue maximizar a medio plazo los ingresos generados por los inmuebles de su propiedad en el centro comercial, y por consiguiente, la rentabilidad de la inversión en los mismos, la Sociedad tiene como objetivo centrar sus esfuerzos en la captación de inquilinos para los activos que actualmente se encuentran desocupados.

El Grupo está abierto a analizar posibles oportunidades de inversión que pudieran surgir en el futuro dentro del centro comercial, respecto de inmuebles que no son de su propiedad.

En principio el Grupo prevé mantener los activos en cartera a largo plazo. Sin embargo, no se descarta la posibilidad, en un momento dado, de prescindir de algún activo por motivos estratégicos o de evolución del mercado inmobiliario.

También, llegado el momento, cabría la posibilidad de que el Grupo si lo considera conveniente pudiera volver a presentar al Ayuntamiento de Madrid, como hizo en el año 2014, una propuesta para la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana ("**PGOU**"), que fue inicialmente aprobada en el año 2015 pero finalmente se desestimó en 2016. El objetivo de la propuesta consistía en la mejora y revitalización de la zona donde se encuentra el centro comercial, mediante una nueva ordenación urbanística que proponía el cambio de calificación del suelo pasando de deportivo privado a uso residencial, característico de la zona, complementándolo con el de servicios terciarios, y a zonas verdes para facilitar las conexiones peatonales entre los parques que bordean la zona. La propuesta constituía una actuación de dotación que implicaba un incremento de edificabilidad por lo que contemplaba cesiones urbanísticas.

Composición del Consejo de Administración.

El funcionamiento del Consejo de Administración de la Sociedad está regulado en los artículos 21 a 25 de los Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo. A fecha del presente Documento Informativo la composición del Consejo de Administración es la siguiente:

Consejero	Cargo	Naturaleza	Nombramiento
D. Alberto Enrique Finol Galué	Presidente y Consejero Delegado	Dominical	21 de febrero de 2020 y 2 de marzo de 2020
D. Vicente Armas Bauza	Consejero	Dominical	21 de febrero de 2020
D. Carlos David Gutierrez Swanson	Consejero	Dominical	21 de febrero de 2020
D. Eduardo Sans Sampietro	Secretario no consejero	n/a	21 de febrero de 2020

Auditor de cuentas.

Las cuentas anuales abreviadas de IBEMETEX ERMITA correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, así como las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad y las cuentas anuales consolidadas de la misma correspondientes al ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y el 31 de diciembre de 2018 y al ejercicio 2019, han sido auditadas por PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. (“**PKF ATTEST**”), sociedad con domicilio social en calle Alameda de Recalde 36 2º, 48009 Bilbao, con N.I.F. B-95221271, e inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al Tomo 4205, Sección 8ª, Hoja BI-34713, Folio 112, Inscripción 1ª y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1520.

En virtud de la decisión adoptada por el accionista único de la Sociedad el 10 de diciembre de 2018, PKF ATTEST es el auditor designado e inscrito en el Registro Mercantil por la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales individuales de los ejercicios que finalicen el 31 de diciembre de 2018, 2019 y 2020.

Información financiera histórica.

Dado que la Sociedad se constituyó el 20 de septiembre de 2018 mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de IBEMETEX ERMITA y desde entonces actúa como un holding de dicha participación, la información financiera de su filial IBEMETEX ERMITA correspondiente a los ejercicios 2018 y 2019, que se analiza en detalle en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, se corresponde en gran medida con la información financiera histórica que hubiera tenido el Grupo para esos ejercicios.

Cuentas anuales abreviadas de IBEMETEX ERMITA correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del balance de situación de IBEMETEX ERMITA.

Activo (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Activo No Corriente	18.353.395	18.056.701
Inmovilizado material	18.154.698	17.854.691
Inversiones financieras a largo plazo	198.697	202.010
Activo Corriente	1.757.831	1.009.340
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	203.032	201.299

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c. p.	1.283.357	572.883
Inversiones financieras a corto plazo	169.049	221.060
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	102.394	14.098
Total Activo	20.111.226	19.066.041

(*) Auditado.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(*)
Patrimonio Neto	(3.061.535)	13.811.211
Fondos propios	(3.061.535)	13.811.211
Pasivo No Corriente	14.671.251	3.584.550
Deudas a largo plazo	3.692.805	3.584.550
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l. p.	10.978.446	-
Pasivo Corriente	8.501.510	1.670.281
Deudas a corto plazo	649.249	613.686
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c. p.	6.625.587	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.226.675	1.056.595
Total Patrimonio Neto y Pasivo	20.111.226	19.066.041

(*) Auditado.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes de la cuenta de resultados de IBEMETEX ERMITA.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2018(*)	2019(*)
Importe neto de la cifra de negocios	1.835.380	1.592.313
Otros ingresos de explotación	14.294	27.291
Gastos de personal	(39.571)	-
Otros gastos de explotación	(1.827.490)	(1.297.604)
Amortización del inmovilizado	(225.397)	(261.215)
Deterioro y resultado por enajenaciones inmovilizado	(2.284.349)	-
Otros resultados	-	374.248
Resultado de Explotación	(2.527.133)	435.033
Resultado financiero	(963.976)	(677.685)
Resultado antes de Impuestos	(3.491.109)	(242.653)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(3.491.109)	(242.653)

(*) Auditado.

Cuentas anuales abreviadas de DES del ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018, y el ejercicio 2019.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del balance de situación de la Sociedad.

Activo (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Activo No Corriente	261.000	17.376.398
Inversiones financieras a largo plazo	261.000	17.376.398
Activo Corriente	-	-
Total Activo	261.000	17.376.398

(*) Auditado.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Patrimonio Neto	259.742	17.375.140
Fondos propios	259.742	17.375.140
Pasivo No Corriente	-	-
Pasivo Corriente	1.258	1.258
Deudas a corto plazo	1.251	1.258
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	-
Total Patrimonio Neto y Pasivo	261.000	17.376.398

(*) Auditado.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)
Otros gastos de explotación	(1.258)	-
Resultado de Explotación	(1.258)	-
Resultado antes de Impuestos	(1.258)	-
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(1.258)	-

(*) Auditado; ejercicio 2018 comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018.

Cuentas anuales consolidadas de DES del ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018, y el ejercicio 2019.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se presentan las diferentes partidas y epígrafes del balance de situación consolidado de la Sociedad.

Activo (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Activo No Corriente	18.353.395	18.056.701
Inmovilizado material	18.154.698	17.854.691
Inversiones financieras a largo plazo	198.697	202.010
Activo Corriente	1.757.831	1.008.082
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	203.032	201.299
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c p.	1.283.357	571.625
Inversiones financieras a corto plazo	169.049	221.060

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	102.394	14.098
Total Activo	20.111.226	19.064.783

(*) Auditado. ejercicio 2018 comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2018^(*)	31-12-2019^(*)
Patrimonio Neto	(3.062.793)	13.809.953
Fondos propios	(3.062.793)	13.809.953
Pasivo No Corriente	14.671.251	3.584.550
Deudas a largo plazo	3.692.805	3.584.550
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l. p.	10.978.446	-
Pasivo Corriente	8.502.768	1.670.281
Deudas a corto plazo	650.500	613.686
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c. p.	6.625.587	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.226.681	1.056.595
Total Patrimonio Neto y Pasivo	20.111.226	19.064.783

(*) Auditado. ejercicio 2018 comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se presentan las diferentes partidas y epígrafes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2018^(*)	2019^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	488.978	1.592.313
Otros ingresos de explotación	-	27.291
Gastos de personal	-	-
Otros gastos de explotación	(694.196)	(1.297.604)
Amortización del inmovilizado	(56.375)	(261.215)
Deterioro y resultado por enajenaciones inmovilizado	(2.284.349)	-
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	65.328	-
Resultado de Explotación	(2.480.615)	60.785
Resultado financiero	(841.920)	(677.685)
Resultado antes de Impuestos	(3.322.535)	(616.901)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(3.322.535)	(616.901)

(*) Auditado. ejercicio 2018 comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018.

Mención a cualquier salvedad en los informes de auditoría sobre la información financiera.

Las cuentas anuales abreviadas de IBEMETEX ERMITA correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, así como las cuentas anuales abreviadas de DES y las cuentas anuales consolidadas de la misma correspondientes al ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y el 31 de diciembre de 2018 y al ejercicio 2019, han sido auditados por PKF ATTEST, que emitió los correspondientes informes de auditoría y en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Tendencias significativas que afectan al Emisor.

En el apartado 2.13 de este Documento Informativo se detalla la evolución de las principales partidas de (i) la cuenta de resultados de IBEMETEX ERMITA correspondiente al periodo de 5 meses finalizado el 31 de mayo de 2020 en comparación con el mismo periodo del ejercicio 2019, así como el balance de situación de IBEMETEX ERMITA a 31 de mayo de 2020 en comparación con el de 31 de diciembre de 2019, y (ii) la cuenta de resultados de DES correspondiente al periodo de 5 meses finalizado el 31 de mayo de 2020 en comparación con el mismo periodo del ejercicio 2019, así como el balance de situación de DES a 31 de mayo de 2020 en comparación con el de 31 de diciembre de 2019.

IBEMETEX ERMITA.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-05-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	760.370	693.908
Otros ingresos de explotación	1	-
Otros gastos de explotación	(546.163)	(609.751)
Amortización del inmovilizado	(93.959)	(104.187)
Otros resultados	(641)	(868)
Resultado de Explotación	119.608	(20.897)
Resultado financiero	(64.279)	(60.745)
Resultado antes de Impuestos	55.330	(81.642)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	55.330	(81.642)

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Activo (€)	31-12-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Activo No Corriente	18.056.701	18.468.122
Inmovilizado material	17.854.691	17.750.505
Inversiones financieras a largo plazo	202.010	717.618
Activo Corriente	1.009.340	1.115.528
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	201.299	361.894
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c.p.	572.883	70.910
Inversiones financieras a corto plazo	221.060	268.591
Periodificaciones a corto plazo	-	9.521
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.098	404.611
Total Activo	19.066.041	19.583.650

(*) Auditado.

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Patrimonio Neto	13.811.211	13.729.568
Fondos propios	13.811.211	13.729.568
Pasivo No Corriente	3.584.550	5.053.346

Deudas a largo plazo	3.584.550	5.053.346
Pasivo Corriente	1.670.281	800.736
Deudas a corto plazo	613.686	356.818
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.056.595	443.918
Total Patrimonio Neto y Pasivo	19.066.041	19.583.650

(*) Auditado.

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

DES.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-05-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Otros gastos de explotación	-	(53.226)
Resultado de Explotación	-	(53.226)
Resultado antes de Impuestos	-	(53.226)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	-	(53.226)

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Activo (€)	31-12-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Activo No Corriente	17.376.398	17.376.398
Inversiones financieras a largo plazo	17.376.398	17.376.398
Activo Corriente	-	291
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	291
Total Activo	17.376.398	17.376.689

(*) Auditado.

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Patrimonio Neto	17.375.140	17.221.850
Fondos propios	17.375.140	17.221.850
Pasivo No Corriente	-	-
Pasivo Corriente	1.258	154.839
Deudas a corto plazo	1.258	29
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c. p.	-	157.247
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	(2.437)
Total Patrimonio Neto y Pasivo	17.376.398	17.376.689

(*) Auditado.

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Declaración de capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara y reconoce que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, ésta dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad

al MAB, tal y como aprobó de forma unánime por escrito y sin sesión con efectos el 20 de julio de 2020.

VALORES

Información relativa a las acciones.

El capital social de la Sociedad, a la fecha del presente Documento Informativo, está fijado en 5.000.000 euros, representado por 50.000 acciones de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie, con iguales derechos políticos y económicos (ver apartado 3.3 del presente Documento Informativo). El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas (las “Entidades Participantes”).

Las acciones están denominadas en euros.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

Composición accionarial.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Ibemetex Investment, S.A. ⁽¹⁾	9.665	966.500	19,33%
Ibemetex Spain, S.L.U. ⁽¹⁾	9.000	900.000	18,00%
Starbright Management Corp. ⁽²⁾	9.000	900.000	18,00%
Corporación Ibérica Investments, S.L. ⁽²⁾	8.021	802.100	16,04%
Vamefe Mall LLC.	6.500	650.000	13,00%
Calox Internacional España, S.L. ⁽²⁾	296	29.600	0,59%
D. Vicente Armas Bauza (Consejero)	200	20.000	0,40%
Resto de accionistas (23 accionistas) ⁽³⁾	7.082	708.200	14,17%
Autocartera	236	23.600	0,47%
Total	50.000	5.000.000	100,00%

(1) Cuyo titular último en un 89% es D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad).

(2) Cuyo titular último en un 100% es D. Alberto Enrique Finol Galué.

(3) Ninguno de estos accionistas es titular de acciones representativas de un 5% o más del capital de la Sociedad.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo se detallan los consejeros con una participación directa o indirecta en el capital de la Sociedad.

Consejero / Directivo	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa o indirecta
D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente)	-	17,20% (a través de Ibemetex Investment, S.A. ⁽¹⁾) 16,02% (a través de Ibemetex Spain, S.L.U. ⁽¹⁾) 18,00% (a través de Starbright Management Corp. ⁽²⁾) 16,04% (a través de Corporación Ibérica Investments, S.A. ⁽²⁾) 0,59% (a través de Calox Internacional España, S.L. ⁽²⁾)	67,85%
D. Vicente Armas Bauza (Consejero)	0,40%	-	0,40%

(1) D. Alberto Enrique Finol Galué es el titular último del 89% del capital de Ibemetex Investment, S.A. y Ibemetex Spain, S.L.U., propietarios respectivamente del 19,33% y 18,00% de las acciones de la Sociedad.

(2) D. Alberto Enrique Finol Galué es el titular último del 100% del capital de Starbright Management Corp., Corporación Ibérica Investments, S.A.

Información utilizada para la determinación del precio de referencia.

Tal y como se detalla en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo, (i) Corporación Ibérica Investments, S.A. vende el día 7 de abril de 2020 un total de 6.500 acciones a un precio de 424,308 euros por acción a Vamefe Mall LLC., y del 12 de mayo al 11 de junio de 2020 un total de 5.118 acciones a un precio de 424 euros por acción a 13 nuevos accionistas, así como (ii) Calox Internacional España, S.L. vende el día 12 de mayo de 2020 un total de 500 acciones a un precio de 600 euros a 1 nuevo accionista y un total de 1.664 acciones a un precio de 620,066667 euros por acción a 10 nuevos accionistas. Tomando en consideración las ventas de las 13.782 acciones de la Sociedad descritas en el párrafo anterior, que ascienden al 27,56% del total, y el potencial incremento de valor que podrían tener los activos inmobiliarios del Grupo en el supuesto de que se presentase al Ayuntamiento de Madrid y este aprobará una modificación del vigente PGOU con el objeto de transformar el uso deportivo privado que tienen dichos activos en usos residencial, actividades terciarias y dotaciones públicas (para mayor detalle ver "Otras circunstancias de interés" en el apartado 2.6.1 de este DIIM), el Consejo de Administración de DES acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el precio de 424 euros por acción, que es el menor de los precios al que se realizaron las ventas señaladas. Con todo ello, el valor del total de las 50.000 acciones a la fecha del presente Documento Informativo queda fijado en 21.200.000 euros.

RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de DES y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos exclusivos de la Sociedad, tal y como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información contenida en el DIIM y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, cuya materialización o agravación podrían afectar de

manera adversa y significativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo. Asimismo, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta que los mencionados riesgos podrían afectar de manera adversa y significativa al precio de las acciones de DES, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados en el presente Documento Informativo no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Existen otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que riesgos que actualmente sean desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad pudieran tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Los accionistas y/o potenciales inversores deberán estudiar detenidamente si la inversión en las acciones de DES es adecuada para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones del Emisor deberán leer cuidadosamente esta sección de manera conjunta con el resto del DIIM. De igual manera, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión, en relación con las acciones de DES.

El orden en el que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad con la que dichos riesgos pueden materializarse, ni tampoco indica la importancia potencial de los mismos, ni el alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

A continuación se enumeran los principales riesgos detallados en el apartado 2.23:

- **Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones del Grupo contenidas en ciertos contratos de financiación.**

El Grupo tiene suscritos diversos préstamos, créditos y arrendamientos financieros con entidades financieras, algunos de ellos con garantía hipotecaria y/o pignoración o cesión de rentas, tal y como se detalla en los apartados 2.12.1 y 2.13 del presente Documento Informativo.

El saldo vivo total a 31 de mayo de 2020 por los préstamos, créditos y arrendamientos financieros vigentes a esa fecha asciende a 4.434.648 euros, importe que representa un apalancamiento del 25%, calculado como dicho saldo sobre el valor de los activos, el cual asciende a 17.785.000 euros a 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con el informe emitido por GESVALT con fecha 13 de abril de 2020.

De conformidad con los términos de dichos préstamos, créditos y arrendamientos financieros, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte del Grupo puede llevar aparejada la resolución anticipada de los mismos, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías.

Respecto a estos incumplimientos cabría mencionar, entre otros, el impago de 3 cuotas mensuales o 1 trimestral, el no pago a su debido tiempo de los impuestos que graven las fincas hipotecadas así como las primas de seguro y los gastos de la Comunidad de Propietarios, la disminución en más de una cuarta parte del valor de la garantía hipotecaria, que las fincas hipotecadas fueran arrendadas por un plazo superior al del préstamo o con una renta que pudiera disminuir gravemente el valor de la garantía, en caso de que se inste procedimiento administrativo, judicial o extrajudicial en reclamación de cantidad, el embargo, alzamiento o liquidación de los bienes del deudor, la solicitud de concurso voluntario o la declaración del concurso del deudor, el no estar al corriente de las obligaciones tributarias o con la Seguridad Social, que el deudor estuviese en causa legal de disolución o los resultados de explotación arrojasen pérdidas o se hallase en situación de fondos propios negativos, y que los socios del deudor transmitan total o parcialmente su participación o pierdan el control del órgano de administración. Tales circunstancias podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo relacionado con las garantías otorgadas por el Grupo a ciertos contratos de financiación suscritos por empresas controladas por el accionista mayoritario.**

Tal y como se detalle en el apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo, el Grupo mediante hipoteca de inmuebles, cesión de rentas de los contratos de arrendamientos y/o como fiador, está garantizando el cumplimiento de las obligaciones de contratos de financiación suscritos por empresas controladas por el accionista mayoritario del Grupo, D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad), cuyo saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 asciende a un importe total de 5.978.900 euros y 1.640.000 dólares.

En el supuesto de ejecución de las garantías prestadas por el Grupo, y posterior repetición del mismo frente al garantizado incumplidor por el importe que hubiera tenido que atender, en caso de declaración de concurso de acreedores de un garantizado incumplidor español, podría considerarse que el Grupo es persona especialmente relacionada a las que se refiere el artículo 283 del Texto Refundido de la Ley Concursal, y por tanto el derecho de crédito frente a dicho avalado incumplidor en orden a la clasificación de créditos de la Ley Concursal podría tener la calificación de crédito subordinado.

- **Riesgo derivado de la influencia del accionista mayoritario en la Sociedad.**

El titular último de un 67,85% del capital de la Sociedad es D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad), tal y como se detalla en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo.

Los intereses del accionista mayoritario podrían diferir de los del resto de accionistas, que mantendrán una participación minoritaria y por lo tanto no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

- **Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses de los consejeros respecto de la Sociedad.**

A la fecha del presente Documento Informativo, el Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad, D. Alberto Enrique Finol Galué, tienen vinculación efectiva con (i) el Gestor, ya que es el titular último de un 89% del mismo, y con (ii) Iberosites, S.L.U., uno de los principales arrendatarios del Grupo (tal y como se indica en los apartados 2.6.1 y 2.10 del presente Documento Informativo), ya que es el titular último de un 100% de esta sociedad.

La Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de mayo de 2020 dispensó a los Consejeros de la Sociedad de su obligación de no competir con la misma, con respecto a sus cargos y participaciones, en los términos permitidos por el artículo 230.3 de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”), siempre que (i) no quepa esperar daño para la Sociedad en ningún caso, (ii) el Consejero informe oportunamente al Consejo de Administración en caso de conflicto de interés o competencia efectiva que cause el más mínimo perjuicio para la Sociedad, y (iii) el Consejero dispensado renuncie de su cargo en el supuesto de que algún daño, perjuicio o efecto negativo se produjera.

No obstante, las situaciones descritas en los párrafos anteriores pueden dar lugar a conflictos de intereses. En caso de que se produzcan tales conflictos de intereses, tal y como se señala en el apartado 2.17.1 del presente Documento, la LSC ofrece instrumentos adecuados para evitar que se produzcan estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

- **Riesgo como consecuencia de que la actividad del Grupo está gestionada externamente.**

Según se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, la actividad del Grupo está gestionada externamente por Espacio Quatro Gestión, S.L. (el Gestor), según los términos del Contrato de Gestión.

En consecuencia, la marcha del Grupo y de su negocio dependerá del Gestor y, más concretamente de su experiencia, destreza y juicio, para definir una estrategia exitosa, así como de su capacidad para gestionar una cartera inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que el Gestor vaya a tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para el Grupo ni que vaya a maximizar los objetivos marcados por el Grupo. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Gestor (o cualquier otro gestor que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses del Gestor respecto de la Sociedad.**

El Gestor puede o podría desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios que debe prestar al Grupo, incluyendo la gestión de otras sociedades o la Comunidad de Propietarios Ermita II de la que forman parte los inmuebles propiedad del Grupo.

Cualquiera de tales actividades presentes y futuras, descritas en el párrafo anterior, puede dar lugar a conflictos de interés y/o puede conllevar tiempo y recursos sustanciales, lo que, a su vez, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas y o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado de la pandemia de coronavirus.**

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que está impactando en el entorno macroeconómico, limitando la actividad empresarial, y restringiendo la movilidad de las personas. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

Tras la declaración del estado de alarma el 14 de marzo pasado, el centro comercial y sus locales tuvieron que cerrar al público, a excepción del supermercado “La Plaza de DIA” que tiene acceso directo desde la calle y el aparcamiento para vehículos. Durante los meses de abril, mayo y junio de 2020, IBEMETEX ERMITA ha facturado a los arrendatarios el 100% de las rentas, cuotas de la Comunidad de Propietarios y gastos repercutibles de acuerdo con los contratos de arrendamiento, sin embargo dada la situación descrita sólo se ha cobrado el 48% de lo facturado. El 8 de junio de 2020 el centro comercial pudo volver a abrir al público con aforo limitado. Esto permitirá que los arrendatarios puedan iniciar de nuevo sus actividades, y tras ese inicio IBEMETEX ERMITA espera poder llegar a un acuerdo con los arrendatarios respecto al importe pendiente de cobro de los meses de abril, mayo y junio de 2020. A este respecto cabe señalar que IBEMETEX ERMITA ya ha alcanzado un acuerdo con Diver Karting, S.L., el arrendatario de la pista de karts, bonificando un 70% la renta de los meses de abril a junio de 2020 (ambos incluidos), así como un 30% la renta de los meses de junio a septiembre de 2020 (ambos incluidos). Por otra parte, de cara a contar con recursos suficientes para su operación, el Grupo durante los últimos meses ha firmado nuevos préstamos y créditos con las entidades bancarias, tal y como se detalla en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo.

No obstante, el Grupo considera que, dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en el mismo, ya que dependerá en gran medida de la amplitud y duración de la pandemia que actualmente no se puede predecir, si bien todo ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado de la concentración de los inmuebles del Grupo en un centro comercial.**

A fecha del presente Documento Informativo, todos los activos inmobiliarios del Grupo están situados en el centro comercial La Ermita, por lo que los resultados del Grupo dependen de la buena evolución y desarrollo de este centro, que a su vez está condicionada, entre otros, por factores externos al Grupo como pueden ser la competencia de otros centros comerciales dentro de su área de influencia o del comercio por internet (véase el factor de riesgo “Riesgo derivado de la alta competencia en el sector”), y la afluencia de potenciales clientes que tenga el centro anualmente.

Cualquier cambio desfavorable que afecte al centro comercial podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo de que la valoración de la cartera de los activos inmobiliarios del Grupo pueda no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.**

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, GESVALT ha emitido con fecha 13 de abril de 2020 un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, según los criterios establecidos en la 10ª edición de los *RICS Valuation and Evaluation Standards* (“Red Book”), que se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo. Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones del Emisor.

- **Riesgo derivado de la falta de liquidez de las acciones.**

Si bien DES tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Banco de Sabadell, S.A. (“**Banco Sabadell**”) como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB, el grado de difusión de las acciones de la Sociedad es de sólo el 14,56% del capital (tal y como se detalla en el apartado 3.2 de este DIIM) y las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación y, por lo tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán en el futuro las acciones del Emisor, ni tampoco respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión de menor liquidez que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y admitidas a negociación en el MAB o cotizadas en mercados

oficiales. La inversión en acciones de la Sociedad puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO.

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

D. Alberto Enrique Finol Galué, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad, en nombre y representación de Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad celebrada el 13 de marzo de 2020 y por el Consejo de Administración celebrado por escrito y sin sesión con efectos el 25 de mayo de 2020, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018, modificado por la Circular del MAB 1/2019.

D. Alberto Enrique Finol Galué, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas de IBEMETEX ERMITA correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019, así como las cuentas anuales abreviadas de DES y las cuentas anuales consolidadas de la misma correspondientes al ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y el 31 de diciembre de 2018 y al ejercicio 2019, han sido auditadas por PKF ATTEST, sociedad domiciliada en calle Alameda de Recalde 36 2º, 48009 Bilbao, con N.I.F. B-95221271, e inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al Tomo 4205, Sección 8ª, Hoja BI-34713, Folio 112, Inscripción 1ª y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1520, quien a su vez emitió los correspondientes informes de auditoría (ver el apartado 2.12.2 del presente Documento Informativo).

Las cuentas arriba enunciadas han sido formuladas por el órgano de administración de cada compañía, de acuerdo con el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre y sus modificaciones y adaptaciones, las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como el resto de la normativa española que resulta de aplicación.

Por decisión del accionista único de la Sociedad en ese momento, adoptado con fecha 10 de diciembre de 2018, PKF ATTEST fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales individuales para los ejercicios sociales que finalicen el 31 de diciembre de 2018, 2019 y 2020. La designación de PKF ATTEST como auditor de las cuentas de la Sociedad quedó inscrita con fecha 23 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38171, folio 124, Sección 8, Hoja M-679211 e inscripción 2.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, ...) y objeto social.

Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en el Paseo de la Ermita del Santo, nº 48, 3ª planta, 28011 Madrid (España) con N.I.F. número A-88195797 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800E0GARVZTY5SD93.

La Sociedad fue constituida con la denominación social de Desarrollos Ermita del Santo, S.A. y su domicilio social actual, mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Periel Martín, con fecha 20 de septiembre de 2018, número 3.124 de orden de su protocolo, e inscrita con fecha 1 de octubre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.171, folio 120, sección 8, Hoja M-679211 e inscripción 1.

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad presentó ante la AEAT la solicitud para la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI (que se adjunta como Anexo IV del presente DIIM).

Con fecha 21 de febrero de 2020, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad aprobó la modificación de la denominación social a la actual; acuerdo que es elevado a público el 24 de febrero de 2020 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Periel Martín, número 887 de orden de su protocolo, e inscrita con fecha 8 de mayo de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38171, folio 125, Hoja M-679211 e inscripción 4.

El objeto social de la Sociedad está incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 2.- Objeto Social.

1. La Sociedad tiene por objeto social:

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

La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido

para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.

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

Promoción inmobiliaria (CNAE 4110). Construcción de edificios tanto de carácter residencial (CNAE 4121) como no residencial (CNAE 4122). Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810). Alquiler de fincas rústicas propias (CNAE 6820).

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.”

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo una referencia a los hitos más relevantes.

2.4.1. Evolución histórica del capital social de DES.

DES fue constituida el 20 de septiembre de 2018 con un capital social de 261.000 euros, dividido en 2.610 acciones de 100 euros de valor nominal cada una, las cuales fueron totalmente suscritas e integralmente desembolsadas por Ibemetex Investment, S.A., mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones sociales de la sociedad IBEMETEX ERMITA por un valor de 261.000 euros.

Ibemetex Investment, S.A. es una sociedad costarricense, cuyo titular último en un 89% es D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad). El Sr. Finol Galué también es Presidente del Consejo de Administración de esta empresa.

Con fecha 16 de diciembre de 2019, el accionista único de la Sociedad en ese momento adoptó la decisión de aumentar el capital social por un importe nominal de 1.089.200 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 10.892 acciones nominativas con un precio de suscripción de 1.571,3733 euros por acción (100 euros de valor nominal por acción y 1.471,3733 euros de prima de emisión por acción), que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en su totalidad por Corporación Ibérica

Investments, S.A. mediante la compensación de 2 créditos que tenía con la Sociedad por un importe de 17.115.398 euros (1.089.200 euros en concepto de nominal y 16.026.198 en concepto de prima de emisión).

Corporación Ibérica Investments, S.A. es una sociedad costarricense, cuyo titular último en un 100% es D. Alberto Enrique Finol Galué, quien también es el Presidente de su Consejo de Administración.

El anterior acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Periel Martín, con fecha 26 de diciembre de 2019 y número 5.025 de su protocolo, e inscrita con fecha 7 de mayo de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38171, folio 124, Hoja M-679211 e inscripción 3.

Tras la ampliación, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 1.350.200 euros, dividido en 13.502 acciones de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, repartiéndose entre los accionistas como se indica a continuación:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Corporación Ibérica Investments, S.A. ⁽¹⁾	10.892	1.089.200	80,67%
Ibemetex Investment, S.A. ⁽²⁾	2.610	261.000	19,33%
Total	13.502	1.350.200	100,00%

(1) Cuyo titular último en un 100% es D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad).

(2) Cuyo titular último en un 89% es D. Alberto Enrique Finol Galué.

El 21 de febrero de 2020 la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó aumentar el capital social por un importe nominal de 3.649.800 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 36.498 nuevas acciones de 100 euros de valor nominal cada una. El desembolso del aumento de capital se efectúa íntegramente con cargo a las reservas por prima de emisión, siendo las acciones adjudicadas y suscritas por los accionistas de la Sociedad en proporción a su participación en el capital social.

El anterior acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Periel Martín, con fecha 24 de febrero de 2020 y número 887 de su protocolo, e inscrita con fecha 8 de mayo de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38171, folio 125, Hoja M-679211 e inscripción 4.

Tras este acuerdo, la cifra del capital social de DES aumentó hasta la cantidad de 5.000.000 euros, representado por 50.000 acciones de 100 euros de valor nominal cada una de ellas distribuidas de la siguiente forma:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Corporación Ibérica Investments, S.A. ⁽¹⁾	40.335	4.033.500	80,67%
Ibemetex Investment, S.A. ⁽²⁾	9.665	966.500	19,33%
Total	50.000	5.000.000	100,00%

(1) Cuyo titular último en un 100% es D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad).

(2) Cuyo titular último en un 89% es D. Alberto Enrique Finol Galué.

Posteriormente, entre abril y junio de 2020, Corporación Ibérica Investments, S.A. vendió 32.314 acciones de la Sociedad a 17 nuevos accionistas y a la propia Sociedad de acuerdo con el siguiente detalle:

- El 7 de abril de 2020 un total de 6.500 acciones a un precio de 424,308 euros por acción a Vamefe Mall LLC. (sociedad dedicada a la inversión en inmuebles de carácter comercial con sede en Estados Unidos, cuyos titulares últimos son diversos miembros de la familia Cárdenas de nacionalidad estadounidense).
- Entre el 11 y 12 de mayo de 2020 un total de 20.460 acciones a un precio de 424 euros por acción a diversas sociedades vinculadas con el vendedor, al ser también el titular último de control de esas sociedades D. Alberto Enrique Finol Galué. En concreto el detalle de estas ventas es el siguiente:
 - Un total de 9.000 acciones a Ibemetex Spain, S.L.U. (sociedad española cuyo titular último en un 89% y Administrador Único es D. Alberto Enrique Finol Galué).
 - Un total de 9.000 acciones a Starbright Management Corp. (sociedad con sede en Estados Unidos cuyo titular último en un 100% es D. Alberto Enrique Finol Galué).
 - Un total de 2.460 acciones a Calox Internacional España, S.L. (sociedad española cuyo titular último en un 100% y Administrador solidario es D. Alberto Enrique Finol Galué).
- El 12 de mayo, 1 de junio, 4 de junio y 11 de junio de 2020 un total de 5.118 acciones a un precio de 424 euros por acción a 13 nuevos accionistas (entre ellos, el consejero de la Sociedad D. Vicente Armas Bauza que adquirió 200 acciones)
- El 12 de mayo de 2020 un total de 236 acciones a un precio de 424 euros por acción a la propia Sociedad, con el fin de que DES destine dichas acciones a su puesta a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Por otra parte, el 12 de mayo de 2020 Calox Internacional España, S.L. formalizó la venta de 2.164 acciones de la Sociedad a 11 nuevos accionistas de acuerdo con el siguiente detalle:

- Un total de 500 acciones a un precio de 600 euros por acción a 1 nuevo accionista.
- Un total de 1.664 acciones a un precio de 620,066667 euros por acción a 10 nuevos accionistas.

Tras las anteriores ventas, tal y como se detalla en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, el capital social de DES queda repartido entre los accionistas como se indica a continuación:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Ibemetex Investment, S.A. ⁽¹⁾	9.665	966.500	19,33%
Ibemetex Spain, S.L.U. ⁽¹⁾	9.000	900.000	18,00%

Starbright Management Corp. ⁽²⁾	9.000	900.000	18,00%
Corporación Ibérica Investments, S.A. ⁽²⁾	8.021	802.100	16,04%
Vamefe Mall LLC.	6.500	650.000	13,00%
Calox Internacional España, S.L. ⁽²⁾	296	29.600	0,59%
D. Vicente Armas Bauza (Consejero)	200	20.000	0,40%
Resto de accionistas (23 accionistas) ⁽³⁾	7.082	708.200	14,17%
Autocartera	236	23.600	0,47%
Total	50.000	5.000.000	100,00%

(1) Cuyo titular último en un 89% es D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad).

(2) Cuyo titular último en un 100% es D. Alberto Enrique Finol Galué.

(3) Ninguno de estos accionistas es titular de acciones representativas de un 5% o más del capital de la Sociedad.

2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad.

Tal y como se indica en el apartado 2.4.1 anterior, DES fue constituida el 20 de septiembre de 2018, mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones sociales de IBEMETEX ERMITA, sociedad propietaria de los inmuebles descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, que forman parte del centro comercial La Ermita situado en la ciudad de Madrid, y que a partir de esa fecha constituyen el patrimonio inmobiliario del Grupo.

En el momento de su aportación a DES, IBEMETEX ERMITA tenía (i) préstamos suscritos con las entidades financieras Caixabank, S.A. ("**Caixabank**"), Banco de Sabadell, S.A. ("**Banco Sabadell**"), y Banco Popular Español, S.A. ("**Banco Popular**"), actualmente Banco Santander, S.A. ("**Banco Santander**"), con un saldo vivo total de 3.954.470 euros a 31 de diciembre de 2018, así como (ii) 2 créditos de Corporación Ibérica Investments, S.A., con un saldo vivo total de 17.604.033 euros a 31 de diciembre de 2018, tal y como se detalla en el apartado 2.12.1 de este Documento.

El mismo día de la constitución de la Sociedad, el accionista único de la misma en ese momento adoptó la decisión de optar por el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley de SOCIMI**"). Unos días más tarde, el 27 de septiembre de 2018 se llevó a cabo la presentación ante la AEAT de la solicitud para la aplicación de dicho régimen (que se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo), determinándose así la aplicación del mismo desde la fecha de su constitución.

También con fecha 20 de septiembre de 2018, la Sociedad como socio único de IBEMETEX ERMITA, adoptó la decisión por el acogimiento de IBEMETEX ERMITA al régimen especial de SOCIMI, llevando a cabo el 27 de septiembre de 2018 la presentación ante la AEAT de la correspondiente solicitud para la aplicación de dicho régimen desde el 1 de enero de 2018.

El 30 de octubre de 2018, IBEMETEX ERMITA suscribió otro préstamo con Caixabank, por importe de 300.000 euros y vencimiento el 1 de noviembre de 2023, que cuenta con garantía hipotecaria y pignoración de rentas, y cuyas características principales se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Al año siguiente, el 28 de junio de 2019, IBEMETEX ERMITA también suscribió otro préstamo con Banco Sabadell, por importe de 500.000 euros y vencimiento el 30 de junio de 2027, que cuenta con garantía hipotecaria, y cuyas características principales se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Con fecha 15 de diciembre de 2019, Corporación Ibérica Investments, S.A. cedió a la Sociedad los 2 créditos que tenía concedidos a su filial IBEMETEX ERMITA, cuyo saldo ascendía en ese momento a un importe total de 17.490.287 euros. El precio pactado por la cesión de los 2 créditos fue de 17.115.398 euros, generándose como consecuencia una deuda por parte de la Sociedad con Corporación Ibérica Investments, S.A. por dicho precio.

Tal y como se indica en el apartado 2.4.1. de este Documento Informativo, al día siguiente, el 16 de diciembre de 2019, mediante decisión adoptada por el accionista único en ese momento, la Sociedad procedió a convertir la totalidad de la deuda antes referida que tenía con Corporación Ibérica Investments, S.A. en acciones de la Sociedad mediante un aumento de capital por importe efectivo de 17.115.398 euros (1.089.200 euros en concepto de nominal y 16.026.198 en concepto de prima de emisión).

El 3 de abril de 2020, IBEMETEX ERMITA suscribió un préstamo con Banco Santander, por importe de 270.000 euros y vencimiento el 3 de abril de 2025, que está avalado en un 80% del principal por el Instituto de Crédito Oficial (“ICO”), y cuyas características se detallan en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo.

Con fecha 17 de abril de 2020, DES e IBEMETEX ERMITA suscribieron con Espacio Quatro Gestión, S.L. (el Gestor) un contrato que establece los términos y condiciones en virtud de los cuales el Gestor presta determinados servicios de gestión y administración al Grupo (tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente DIIM).

El 6 de mayo de 2020, IBEMETEX ERMITA suscribió un préstamo con Banco Sabadell por importe de 500.000 euros y vencimiento el 6 de mayo de 2025, que está avalado en un 80% del principal por el ICO, y cuyas características se detallan en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo.

Con fecha 15 de julio de 2020, IBEMETEX ERMITA suscribió un préstamo con Caixabank por importe de 200.000 euros y vencimiento es el 14 de julio de 2025, que se encuentra en proceso para que el ICO lo avale en un 80% del principal, y cuyas características se detallan en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI.

Las razones que han llevado a DES a solicitar la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB-SOCIMIs son, principalmente, las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMI por la Ley de SOCIMI para poder acogerse al régimen fiscal especial, que establecen que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Aumentar la presencia de la Sociedad en el mercado, diferenciar y posicionar su imagen y transparencia frente a terceros accionistas, potenciales inversores, clientes, proveedores, entidades de crédito, regulador, etc.
- (iii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (iv) Posibilitar la incorporación de nuevos accionistas al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio, al mismo tiempo que se proporciona un nuevo mecanismo de liquidez a las acciones de la Sociedad.
- (v) Habilitar un mecanismo que, llegado el momento, facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por sus órganos de gobierno.

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

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.

DES es una sociedad holding que, a través de IBEMETEX ERMITA (su filial participada directamente al 100%), cuenta con una cartera de inmuebles integrada por 45 fincas registrales en el centro comercial La Ermita, situado en la ciudad de Madrid, que suman una SBA aproximada de 57.679 m², distribuidos entre un área de uso deportivo, ocio y comercial (73,14%), oficinas (2,31%), y un aparcamiento que tiene 502 plazas (24,55%).

Localización inmuebles	Deportivo, ocio, comercial SBA (m ²)	Oficinas SBA (m ²)	Parking SBA (m ²)	Ocupación ¹ (%)	Ingresos renta 2019 (€)	Valoración ² (€)	Ingresos renta 2019 s/ Valoración (%)
Centro comercial La Ermita (Madrid ciudad)	42.185	1.331	14.163	87,90%	1.304.131	17.785.000	7,33%

(1) SBA arrendada a 31 de diciembre de 2019 sobre la SBA total propiedad del Grupo.

(2) Según informe de valoración independiente a 31 de diciembre de 2019 emitido por GESVALT.

La cartera de activos inmobiliarios del Grupo está valorada en 17.785.000 euros a 31 de diciembre de 2019, según el informe de valoración independiente de los activos emitido por GESTVALT con fecha 13 de abril de 2020, que se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo.

GESVALT ha realizado la valoración de los activos de acuerdo con la 10ª edición de los *RICS Valuation and Evaluation Standards* ("Red Book"), publicado en julio de 2017.

En ese sentido, para obtener el valor de los inmuebles del Grupo, GESVALT ha utilizado el método de Descuento de Flujos de Caja (DFC) para un periodo de 10 años, considerando para calcular los flujos de caja netos durante dicho periodo, las proyecciones de los ingresos brutos y el valor de venta estimado de los inmuebles en el último año menos los gastos operativos, las inversiones y los costes de compra, estimados en base a su experiencia y conocimiento del mercado. El valor de venta estimado de los inmuebles al final del periodo de proyección se ha obtenido capitalizando el flujo de caja neta el año 10 a una *Exit Yield* del 7,00%, que GESVALT considera adecuada teniendo en cuenta las características de los inmuebles. Por último, para obtener el valor neto actual de mercado de los inmuebles, los flujos de caja netos se han actualizado a una tasa de descuento del 8,5%, en función de la rentabilidad que un inversor podría esperar de los inmuebles.

Método Descuento Flujos de Caja	Hipótesis
Tasa de descuento	8,5%
<i>Exit Yield</i>	7,0%

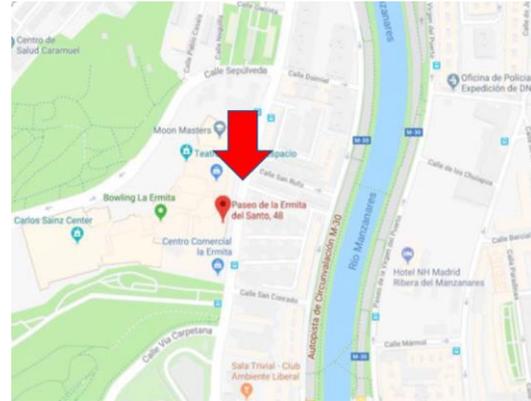
A continuación se describen los inmuebles propiedad del Grupo en el centro comercial La Ermita.

Centro comercial La Ermita.

Descripción del centro comercial

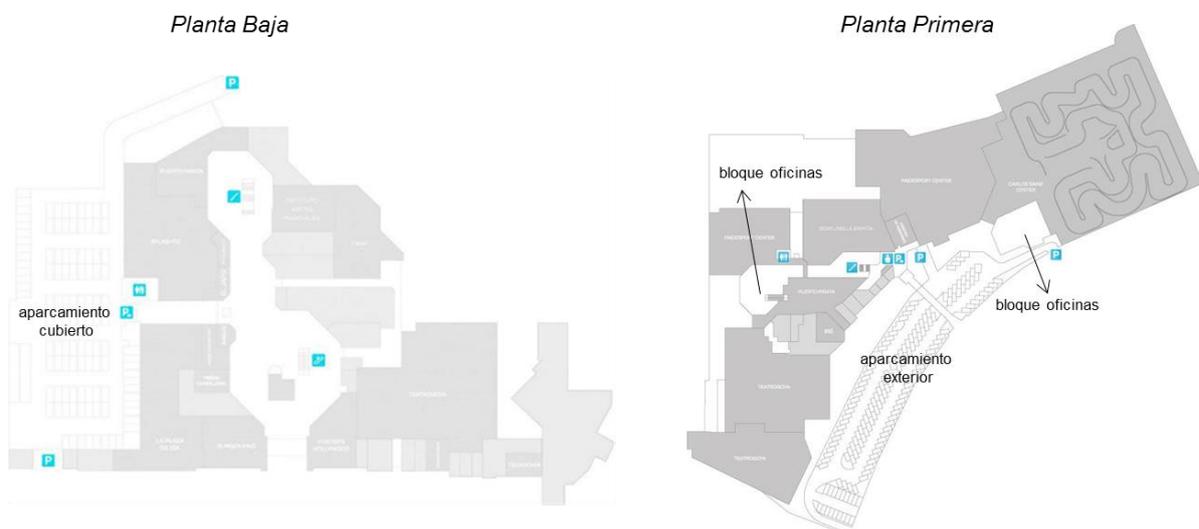
El centro comercial La Ermita (www.cclaermita.com) inició su actividad en 1992 y fue remodelado en 2006. Está situado en la ciudad de Madrid, en el barrio de Los Cármenes (distrito de Villaverde), un área próxima al Río Manzanares, predominantemente residencial y comercial, con un alto grado de consolidación, no quedando solares disponibles para construir en el entorno próximo.

Tiene una entrada por el Paseo de la Ermita nº 48 y también otra posterior por la calle Sepúlveda nº 3. Se encuentra a 10 minutos en coche del centro de la ciudad y también se puede acceder al mismo a través del transporte público, existiendo paradas de autobús cercanas. Cuenta con escasa competencia de otros centros comerciales, ya que el más cercano de Príncipe Pío tiene una oferta diferente y está situado al otro lado del río, a aproximadamente 2 km.



El centro comercial se compone de dos cuerpos edificatorios, cada uno con división horizontal, Ermita I, construido a final de los años 80, con acceso desde la calle Sepúlveda, y Ermita II, construido a principio de los años 90, con entrada desde el Paseo de la Ermita, aunque ambos están unidos interiormente.

Ermita I está integrado por 10 fincas registrales con una superficie de aproximadamente 18.404 m² (7.824 m² construidos y 10.580 m² al aire libre), y no tiene constituida Comunidad de Propietarios. Ermita II lo forman 44 fincas registrales con una superficie de aproximadamente 41.751,03 m² (29.160,49 m² construidos y 12.590,54 m² al aire libre), y cuenta con una Comunidad de Propietarios gestionada por Espacio Quatro Gestión, S.L., que se rige por sus propios estatutos y reglamento de régimen interior, en la que el Grupo tiene una cuota de participación en la propiedad del 96,353%.



Por consiguiente, el conjunto del centro comercial dispone de una superficie total de aproximadamente 60.155,03 m² (36.984,49 m² construidos y 23.170,54 m² al aire libre), que se distribuyen en:

- Un área comercial en la planta baja, con diversos locales principalmente destinados a supermercado (La Plaza de DIA), restauración (entre otros, Foster's Hollywood, Burger King,

Angus Beef, Pizza por Metro, El Japo, Mr. Burrito, etc.) y ocio (entre otros, Splashtic, Puerto Pirata, etc.).

- Un área deportiva y de ocio en la planta alta, en la que se encuentra fundamentalmente un espacio destinado a eventos (Teatro Goya), una pista de karts (Carlos Saiz Center), una bolera, y 2 centros deportivos con pistas interiores y exteriores (Paidesport y la Asociación Deportiva Río Manzanares).
- 2 bloques de oficinas de 3 plantas, uno que da al Paseo de la Ermita y otro hacia la calle Sepúlveda.
- Aparcamiento de vehículos, con un total de 502 plazas (i) 344 distribuidas en 3 plantas con una zona cubierta, de acceso y salida doble tanto por el Paseo de La Ermita como por la calle Sepúlveda y (ii) 158 en una zona exterior, que tiene acceso y salida sólo por la calle Sepúlveda.

Activos propiedad del Grupo

A la fecha de este Documento Informativo, el Grupo es propietario de 44 fincas registrales en el centro comercial (5 en Ermita I y 39 en Ermita II), todas excepto las que ocupa un Burger King, una cafetería, una gestoría, uno de los bloques de oficinas y una planta del otro bloque. A esas 44 fincas registrales del Grupo en el centro comercial hay que añadir otra finca en Ermita II que se encuentra vinculada a la titularidad de 3 fincas registrales en Ermita II (2 de ellas propiedad del Grupo en su totalidad y la otra en un 50%).

Las fincas propiedad del Grupo en el centro comercial cuentan según el informe de valoración de GESVALT con una SBA de 57.679 m², cuya distribución por usos es la siguiente:

Uso	m ² SBA	% SBA
Deportivo, ocio y comercial	42.185	73,14%
Oficinas	1.331	2,31%
Aparcamiento	14.163	24,55%
Total	57.679	100,00%

A 31 de diciembre de 2019, el 87,90% (50.701 m²) de la SBA propiedad del Grupo en el centro comercial se encontraba arrendada. En concreto, el 85,14% (35.915 m²) de la SBA que tiene como uso deportivo, ocio y comercial, el 46,81% (623 m²) de la SBA con la que cuenta para oficinas, y el 100% (14.163 m²) del aparcamiento.

Por otra parte, las actividades que desarrollan los arrendatarios del área con uso deportivo, ocio y comercial en función de la SBA son las siguientes:

Uso deportivo, ocio, comercial	m ² SBA	% SBA
Deportivo y ocio	33.978	94,61%
Supermercado	901	2,51%

Restauración	885	2,46%
Otros	151	0,42%
Total	35.915	100,00%

Rentas por arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene suscritos 21 contratos de arrendamiento. En 19 de estos contratos la renta anual es fija, actualizándose en general cada año de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo (“IPC”), y en 2 arrendamientos la renta es sólo variable, establecida como un porcentaje de la facturación del negocio de cada arrendatario. A su vez, 6 de los contratos con renta fija también prevén una renta variable anual, que sólo se devenga por el importe que resulte en exceso sobre la renta fija. Durante el año 2019 la renta fija anual percibida por el conjunto de los contratos de arrendamiento ascendió a 1.260.892 euros, que representa el 96,68% de la renta total percibida por alquileres durante ese ejercicio.

Según el informe de valoración de GESVALT de fecha 13 de abril de 2020, la duración media de los contratos de arrendamiento (WAULT – *Weighted Average Unexpired Lease Term*) en vigor a 31 de diciembre de 2019 (sin contar el contrato relativo al aparcamiento de vehículos) es de 4,19 años, habiendo sido calculada como el plazo de obligado cumplimiento de los contratos (es decir hasta la primera fecha posible de cancelación anticipada) ponderado por el importe de sus rentas.

Respecto a los principales contratos de arrendamiento, el Grupo tiene 7 arrendatarios cuyos ingresos (considerando las rentas así como los gastos de la Comunidad de Propietarios y otros gastos repercutidos) representaron más del 5% del “Importe neto de la cifra de negocios” del Grupo en el ejercicio 2019, y que en conjunto suman el 81,0% del total. Estos inquilinos son:

- Grupo el Árbol Distribución y Supermercados, S.A., que supuso un 18,5% del “Importe neto de la cifra de negocios” del ejercicio 2019, en virtud de 2 contratos de arrendamiento de los locales destinados (i) al supermercado “La Plaza de DIA” y (ii) a un almacén para el mismo, que tienen una SBA de 901 m2. La duración del arrendamiento del supermercado es hasta el 30 de noviembre de 2020, prorrogable anualmente hasta el 30 de noviembre de 2025 salvo notificación en contra del arrendatario con 4 meses de preaviso, y la duración del contrato del almacén es hasta el 30 de noviembre de 2025. Los contratos tienen una renta fija anual actualizable cada año en función del IPC.
- Ocisport Consulting, S.L., que supuso el 13,7% del “Importe neto de la cifra de negocios” del ejercicio 2019, en virtud del contrato de arrendamiento de fincas destinadas al centro deportivo “Paidesport”, con una SBA de 7.803 m2 entre instalaciones interiores y exteriores, y una duración hasta el 14 de julio de 2027, prorrogable por 5 años salvo comunicación en contra del arrendatario con 6 meses de antelación. El contrato tiene una renta fija anual, actualizable cada año en función del IPC.
- Iberosites, S.L.U. (sociedad española cuyo titular último en un 100% es D. Alberto Enrique Finol Galué), que supuso un 12,8% del “importe neto de la cifra de negocios” del ejercicio 2019, y tiene

suscrito el contrato de arrendamiento del aparcamiento, con una SBA de 14.163 m² y una duración hasta el 30 de septiembre de 2028. El contrato tiene una renta fija anual, actualizable anualmente en función del IPC, y una renta variable anual que se devenga en su caso por un importe igual al 50% de la cifra de ventas anual que supere 450.000 euros.

- Diver Karting, S.L., que supuso un 11,8% del “Importe neto de la cifra de negocios” del ejercicio 2019, y tiene un contrato de arrendamiento correspondiente a la pista de karts “Carlos Saiz Center”, con una SBA de 10.046 m² y una duración hasta el 31 de diciembre de 2036, pudiendo resolver anticipadamente el arrendatario el contrato con un preaviso de 6 meses (i) el 31 de diciembre de 2021, 2026 o 2031, (ii) si se establecen nuevos tributos que graven su actividad en una cuantía que suponga como mínimo un 10% de las ventas del negocio, o (iii) si se prohíbe por resolución administrativa el ejercicio de su actividad principal. El contrato tiene una renta fija, actualizable cada año en función del IPC, y una renta variable anual, que se devenga en su caso por un importe igual al exceso que representa el 12% de la cifra de ventas anual respecto a la renta fija anual.
- Espacio Teatro Goya, S.L., que supuso el 11,3% del “Importe neto de la cifra de negocios” del ejercicio 2019, y tiene un contrato de arrendamiento correspondiente al espacio para eventos “Teatro Goya”, con una SBA de 5.436 m², y una duración hasta el 1 de septiembre de 2022, pudiendo resolver anticipadamente el arrendatario el contrato cada 31 de agosto anterior a esa fecha con un preaviso de 3 meses. El contrato tiene una renta fija y una renta variable anual, que se devenga en su caso por un importe igual al exceso que representa el 10% de la cifra de ventas anual respecto a la renta fija anual.
- Cedeco, S.L., que supuso el 7,7% del “Importe neto de la cifra de negocios” del ejercicio 2019, en virtud del contrato de arrendamiento de finca destinada al centro de ocio infantil “Splashtic”, con una SBA de 1.085 m² y una duración hasta el 31 de diciembre de 2021. El contrato tiene una renta fija, actualizable anualmente en función del IPC.
- Food Service Project, S.L., que supuso el 5,2% del “Importe neto de la cifra de negocios” del ejercicio 2019, en virtud del contrato de arrendamiento correspondiente al local destinado al restaurante “Foster’s Hollywood”, con una SBA de 295 m², y una duración hasta el 27 de octubre de 2024, pudiendo resolver anticipadamente el contrato cualquiera de las partes con un preaviso de 6 meses. El contrato tiene una renta fija, actualizable anualmente en función del IPC, y una renta variable anual que se devenga en su caso por un importe igual al exceso que representa el 6,66% de la cifra de ventas anual respecto a la renta fija anual.

En algunos casos, los contratos de arrendamiento establecen que el Grupo puede repercutir a sus inquilinos los importes correspondientes a cada inmueble en concepto de gastos por servicios de la Comunidad de Propietarios Ermita II, así como por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (“IBI”), tasas, seguros y suministros. En concreto, durante el ejercicio 2019, el Grupo repercutió a sus inquilinos 205.632 euros de gastos por servicios de la Comunidad de Propietarios Ermita II y 82.550 euros por IBI, tasas, seguros y suministros.

Por otra parte, en febrero de 2020, 8 de los contratos de arrendamientos suscritos por el Grupo cuentan con reducciones o bonificaciones en las rentas contractuales pactadas, que ascienden a 23.119 euros, durante periodos limitados de tiempo. El 93,3% de estas bonificaciones corresponden a los contratos suscritos con (i) Espacio Teatro Goya, S.L., 13.550 euros mensuales hasta el 31 de agosto de 2022, (ii) Cedeco, S.L., 3.904 euros mensuales hasta el 20 de septiembre de 2020, (iii) Cuatrobolos Ermita, S.L. (arrendatario del local destinado a la bolera), 2.598 euros mensuales (sólo julio, agosto y septiembre) hasta el 20 de julio de 2025, y (iv) Food Service Project, S.L., 1.512 euros mensuales hasta el 27 de octubre de 2023.

Posteriormente, tal y como se detalla en el apartado 2.23.3 de este DIIM al describir el “Riesgo derivado de la pandemia de coronavirus”, con fecha 8 de junio de 2020 el Grupo alcanzó un acuerdo con Diver Karting, S.L. para la bonificación en un 70% la renta de los meses de abril a junio de 2020 (ambos incluidos) así como en un 30% la renta de los meses de junio a septiembre de 2020 (ambos incluidos).

Garantías.

Tal y como se detalla en los apartados 2.12.1 y 2.15 del presente Documento Informativo, sobre algunas de las fincas registrales propiedad del Grupo y sobre los derechos de cobro de determinados contratos de arrendamiento hay constituidas garantías a favor de ciertos préstamos suscritos con entidades financieras por (i) IBEMETEX ERMITA, y (ii) varias empresas controladas por el accionista mayoritario de la Sociedad.

Otras circunstancias de interés

En el 30 de julio de 2014 IBEMETEX ERMITA presentó al Ayuntamiento de Madrid una propuesta de modificación puntual del PGOU. El objetivo de la propuesta consistía en la mejora y revitalización de la zona donde se encuentra el centro comercial La Ermita mediante una nueva ordenación urbanística que proponía el cambio de calificación del suelo pasando de deportivo privado a uso residencial, característico de la zona, complementándolo con el de servicios terciarios, y a zonas verdes para facilitar las conexiones peatonales entre los parques que bordean la zona. La propuesta constituía una actuación de dotación que implicaba un incremento de edificabilidad por lo que contemplaba cesiones urbanísticas. La Junta de Gobierno del Ayuntamiento el 26 de marzo de 2015 aprobó inicialmente la modificación puntual, sometiéndose tras ello a información pública, y se solicitaron simultáneamente los informes preceptivos a diferentes organismos y entidades de la Administración General de Estado, de la Comunidad de Madrid y del propio Ayuntamiento. Sin embargo, con posterioridad, el 28 de abril de 2016 la Junta de Gobierno del Ayuntamiento acordó desistir de la iniciativa de tramitación del expediente relativo a la modificación puntual propuesta por IBEMETEX ERMITA.

No obstante, cabría la posibilidad de que el Grupo en el futuro si lo considera conveniente pudiera volver a presentar al Ayuntamiento una propuesta de este tipo. A este respecto, tal y como se detalla en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo, con fecha 27 de febrero de 2020 el Grupo ha suscrito un contrato de prestación de servicios con un estudio de arquitectura para desarrollar los

trabajos necesarios de cara a la modificación del vigente PGOU con el objeto de transformar el uso deportivo privado en usos residencial, actividades terciarias y dotaciones públicas, y otras actuaciones que mejoren la movilidad y conexión con Madrid Río y los parques de la zona.

Seguros de los inmuebles.

El Grupo tiene sus activos inmobiliarios asegurados con las siguientes pólizas:

- Póliza de seguro suscrita con Allianz, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., en vigor hasta el 31 de diciembre de 2020, que cubre en relación a los inmuebles de su propiedad en el centro comercial, principalmente (i) daños de la edificación por un importe de 29.259.545 euros, (ii) pérdidas de alquileres durante un periodo de 12 meses por un importe de 1.500.000 euros, y (iii) responsabilidad civil por un importe de 1.500.000 euros.
- Póliza de seguro suscrita con SecurCaixa Adeslas, S.A. de Seguros y Reaseguros, en vigor hasta el 30 de octubre de 2020, que cubre en relación a los locales de su propiedad en el centro comercial que estaban arrendados a un restaurante y en la actualidad están desocupados, principalmente (i) daños del continente por un importe de 330.769 euros, (ii) pérdidas de alquileres por un importe de 66.154 euros, y (iii) responsabilidad civil por un importe de 300.000 euros.
- Póliza de seguro suscrita con SecurCaixa Adeslas, S.A. de Seguros y Reaseguros, en vigor hasta el 30 de junio de 2021, que cubre en relación a los inmuebles de su propiedad en el centro comercial arrendados para el supermercado "La Plaza de DIA", principalmente (i) daños del continente por un importe de 1.550.000 euros, (ii) pérdidas de alquileres por un importe de 310.000 euros, y (iii) responsabilidad civil por un importe de 1.201.000 euros.

Política de amortización de los inmuebles.

La amortización de los activos inmobiliarios, que se registran en el balance de situación de IBEMETEX ERMITA bajo el epígrafe "Inmovilizado Material" (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo), se práctica linealmente, estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes porcentajes anuales:

Amortización Inmovilizado Material	% Anual
Construcciones	2%
Maquinaria	10%
Mobiliario	10%

La gestión del Grupo.

Con fecha 17 de abril de 2020 DES e IBEMETEX ERMITA suscribieron con Espacio Cuatro Gestión, S.L. (el Gestor), un contrato que establece los términos y condiciones en virtud de los cuales el Gestor presta determinados servicios de gestión y administración del Grupo. D. Alberto Enrique Finol Galué,

titular último indirecto de un 67,85% de la Sociedad así como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la misma, es el titular último de un 89% del Gestor.

A continuación se describe de forma resumida el contenido del Contrato de Gestión.

Descripción de los servicios.

El Gestor prestará al Grupo los siguientes servicios (los “**Servicios**”):

- Gestión integral de la relación del Grupo con arrendatarios y comunidades de propietarios.
- Comercialización de los inmuebles en alquiler y formalización de contratos.
- Búsqueda de oportunidades de inversión y desinversión.
- Gestión de seguros del Grupo.
- Gestión de las relaciones con prestadores de servicios al Grupo cuyos costes son asumidos directamente por el mismo.
- Facturación y control de clientes y proveedores del Grupo.
- Contabilidad financiera y analítica.
- Elaboración de plan de negocio y estrategia comercial.
- Elaboración de los estados contables y la supervisión de las auditorías o revisiones limitadas del auditor de las sociedades del Grupo.
- Gestión del personal, incluida la contratación, por cuenta de las sociedades del Grupo, del personal necesario de las mismas.
- Supervisión, coordinación, preparación y gestión de las relaciones, obligaciones y comunicaciones (información privilegiada y relevante incluida) del Grupo con el MAB, Iberclear, CNMV u otros organismos que fueran de aplicación y/o en su caso con los accionistas.
- Evaluación de riesgos de las sociedades del Grupo.

De cara a tener suficientemente cubiertos los riesgos derivados de su responsabilidad en la prestación de los Servicios, el Gestor debe suscribir los seguros pertinentes con compañías aseguradoras de reconocida solvencia.

Subcontratación.

Para la ejecución de los Servicios, el Gestor podrá subcontratar a aquellas personas, organizaciones o sociedades que considere oportuno y conveniente, los cuales deberán contar con la debida cualificación y experiencia.

En todo caso, la subcontratación no exonerará al Gestor del adecuado cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Gestión.

Remuneración.

Por la prestación de los Servicios, el Gestor percibirá unos honorarios anuales por importe de 200.000 euros (más el IVA correspondiente), que se actualizarán exclusivamente al alza cada año conforme al IPC.

El Gestor facturará a IBEMETEX ERMITA el 90% de los honorarios y a DES el 10% restante (salvo indicación diferente conjunta por parte de ambas sociedades), en 12 pagos mensuales.

Gastos.

El Gestor asumirá sus propios gastos para la prestación de los Servicios, y en todo caso serán por cuenta de las sociedades del Grupo los gastos correspondientes a sus asesores externos.

Duración.

El Contrato de Gestión tiene una duración indefinida, pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes con un preaviso de 30 días.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

Cuando un local arrendado queda vacío, la comercialización del local y la formalización del contrato correspondiente es realizada por el Gestor a su coste. En el supuesto de que hubiera que iniciar un procedimiento de desahucio de algún arrendatario se contrata a abogados externos, habiendo ascendido históricamente el coste estándar por procedimiento a alrededor de 1.050 euros más IVA.

En relación a los trabajos de adecuación necesarios para que los locales que queden vacíos se puedan alquilar de nuevo, en general cada nuevo arrendatario se encarga de adecuar el local con su propia imagen corporativa. No obstante, de forma ocasional IBEMETEX ERMITA puede (i) dar al inquilino algún descuento o exención en las rentas del alquiler durante el periodo que duren dichas obras, y/o (ii) pagar parte de las obras de adecuación del local de un determinado inquilino si lo considera estratégico para el centro comercial.

2.6.3. Información fiscal.

Con fecha 20 de septiembre de 2018, el accionista único de la Sociedad adoptó la decisión de optar por el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en la Ley de SOCIMI. También el mismo día, la Sociedad como socio único de IBEMETEX ERMITA adoptó la decisión para el acogimiento de ésta última al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Además, el 27 de septiembre de 2018 se llevó a cabo, por parte de la Sociedad y de IBEMETEX ERMITA, la presentación ante la AEAT de la correspondiente solicitud para la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI a cada una de ellas, determinándose así la aplicación del mismo para la Sociedad desde el 20 de septiembre de 2018 (fecha de constitución de la misma) y para IBEMETEX ERMITA desde el 1 de enero de 2018.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a la SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no es un análisis ni asesoramiento fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

2.6.3.1 Los requisitos legales para aplicar al régimen especial de SOCIMI.

En relación con el Impuesto sobre Sociedades (“IS”), la SOCIMI está sujeta a un régimen especial. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

(i) *Objeto social.*

El objeto social de las SOCIMI debe ser:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de

distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI; y

- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Las entidades a que se refiere la letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.

Las entidades no residentes en territorio español a las que se refiere este apartado deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España, en los términos previstos en la normativa tributaria española.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

- (ii) *Otros requisitos jurídicos (no aplicables con carácter general a filiales no cotizadas que apliquen el régimen, como IBEMETEX ERMITA).*

- a) La SOCIMI, generalmente, debe revestir la forma social “Sociedad Anónima”. Además, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima”, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”.
- b) Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- c) El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- d) La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que España disponga de un efectivo intercambio de información tributaria.

- (iii) *Requisitos de inversión y rentas.*

1. Composición del activo.

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en los siguientes activos/elementos patrimoniales (los “**Activos Cualificados**”):

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española.
- b) terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición; o
- c) participaciones en el capital en otras entidades análogas a la SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o
- d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

A estos efectos no se computarán como Activos Cualificados, en su caso, el dinero o derechos de crédito, aun cuando estén relacionados con la actividad arrendataria.

No obstante, según la interpretación administrativa, el valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, en función de los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, pudiendo la sociedad al momento de calcular dicho valor, sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances. Este valor se aplicaría en todos los balances del ejercicio.

2. Composición de rentas.

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento del objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento establecido en el artículo 3.3. de la Ley SOCIMI, deberá proceder:

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

A efectos del cómputo del mencionado requisito, según la interpretación administrativa, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, en relación con cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados

con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

3. Periodo mínimo de inversión.

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará (i) en el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para la SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

- a) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y
- b) en el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS.

(iv) Distribución de beneficios.

1. Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios bajo el régimen de SOCIMI.

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por la SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades análogas residentes o no en territorio español.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos por la SOCIMI.

2. Requisitos de la distribución.

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

2.6.3.2 La Fiscalidad de la SOCIMI

(i) *Tributación directa.*

La SOCIMI tributa con carácter general a un tipo de gravamen del 0%, sin que pueda compensar bases imponibles negativas o aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “LIS”).

No obstante, el incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de Activos Cualificados supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS (actualmente del 25%). Esta misma regularización procedería en caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

Asimismo, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, realizada en periodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a períodos impositivos anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades, así como al resto de elementos del activo.

La SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a determinados accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (los “**Accionistas Cualificados**”), cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso por la SOCIMI en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

De acuerdo con la interpretación administrativa, para determinar si la tributación del dividendo es inferior al 10%, deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas o aplicación de determinados créditos fiscales que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del socio. Tratándose de socios no residentes en España, debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el socio no residente en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por la SOCIMI o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

Los estatutos de la Sociedad, en su artículo 29, prevén que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo a los Accionistas Cualificados ocasione la obligación para la misma de satisfacer el gravamen especial, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen especial que indemnicen a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos. En el supuesto que el íntegro percibido por la Sociedad como consecuencia de la indemnización tribute en el IS al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro).

El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad

Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen y también existen disposiciones específicas para la SOCIMI que pase a tributar bajo otro régimen del IS.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 2.23 de este Documento Informativo.

(ii) *Ciertos aspectos de su tributación indirecta.*

Las operaciones de constitución y aumento de capital de la SOCIMI están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITPAJD”).

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITPAJD en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento por la SOCIMI o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento. En ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento de la inversión antes indicado.

(iii) *La Fiscalidad de los inversores en acciones de la SOCIMI.*

1. *Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de la SOCIMI.*

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”).

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos impositivos aplicables a la base imponible del ahorro actualmente aplicables son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (actualmente el 19%), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“IRNR”) que actúa a través de un establecimiento permanente en España (“EP”).

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR que actúan a través de un EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de la SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y del IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR y están sujetas al tipo que corresponda según la naturaleza del contribuyente. El tipo general de gravamen general es actualmente del 25%.

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI no gozarán de la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS ni de las deducciones para evitar la doble imposición prevista en la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (actualmente del 19%), con alguna excepción (por ejemplo, si el accionista de la SOCIMI es otra SOCIMI residente en España). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del IS (o del IRNR, en su caso) según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

Con carácter general, y sin perjuicio de las exenciones específicas de la normativa aplicable, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (actualmente del 19%).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Adicionalmente, los inversores podrán en su caso tener derecho a las exenciones o tipos reducidos previstos en las directivas europeas o en un Convenio para evitar la Doble Imposición (“CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

Cuando de acuerdo con la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por el Reino de España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del

accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida en la Orden el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán puntualmente el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión y si hace referencia a un período impositivo, sólo tiene validez durante dicho período.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

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

2. *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de la SOCIMI.*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de

adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base imponible del ahorro, independientemente de su periodo de generación. A la base imponible del ahorro se le aplican los tipos impositivos vigentes en cada momento, que actualmente son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Cuando existan valores homogéneos, a efectos de determinar el valor de adquisición y la alteración patrimonial a efectos del IRPF, se considerará que los transmitidos son aquellos que se adquirieron en primer lugar.

Existen reglas aplicables a la integración de las pérdidas en caso de que el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos en determinados plazos. En particular, las pérdidas derivadas de transmisiones de las acciones de la Sociedad no se computarán con carácter general como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la citada pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y IRNR que actúa a través de un EP.

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en la SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25%, con algunas excepciones).

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

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

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

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

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España que no actúen a través de un EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (actualmente del 19%).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles. Téngase en cuenta que el Mercado Alternativo Bursátil carece de la condición de mercado secundario oficial.

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

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

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

3. *Impuesto sobre el Patrimonio ("IP").*

A continuación se exponen los aspectos más relevantes del régimen del IP únicamente desde la perspectiva de la normativa común estatal, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados y/o asesores fiscales, con especial atención a las novedades aplicables y, en su caso, a la legislación vigente específica de la Comunidad Autónoma que corresponda en función de su residencia fiscal.

Según lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2019, de 27 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria ("**RDL 18/2019**"), con efectos desde 1 de enero de 2021, está previsto que la cuota de este impuesto quede bonificada al

100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna salvo que el legislador retrase de nuevo la aplicación de la mencionada bonificación (lo que no puede descartarse).

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("**Ley del IP**"). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda publica anualmente este dato a efectos del IP.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Los inversores no residentes que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda publica anualmente este dato.

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Podría suceder que en aquéllos casos en los que exista un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor el IP resultase no exigible. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no residentes no son sujetos pasivos de este impuesto.

5. *Imposición sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD").*

En el mismo sentido que lo expuesto a efectos del IP en el apartado que antecede, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada transmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se regirán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda. Por consiguiente, a continuación se expone brevemente la tributación que se desprende únicamente de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades

fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o de un tercer Estado, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o de un tercer Estado, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto (con independencia de que inviertan en España a través de un EP o no EP): las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(iv) *Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de la SOCIMI.*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITPAJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la "**Ley del Mercado de Valores**")).

2.6.4. [Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.](#)

La política de inversión del Grupo se basa en las inversiones que puedan mejorar la explotación de los inmuebles de su propiedad en el centro comercial descrito en el apartado 2.6.1 anterior de este Documento Informativo, buscando la estabilidad, predictibilidad y crecimiento de los ingresos de dichos activos inmobiliarios.

Asimismo, la Sociedad está abierta a analizar las posibles oportunidades de inversión que surjan en inmuebles que no son de su propiedad dentro del centro comercial mencionado. En este sentido, por ejemplo IBEMETEX ERMITA en 2015 adquirió el local que está arrendado para el supermercado "La Plaza de DIA" (ver apartado 2.6.1 del presente Documento), y en la actualidad se encuentra en negociaciones para la potencial adquisición en su caso de 2 locales adicionales.

La Sociedad no desarrolla actividades distintas de la actividad inmobiliaria antes descrita.

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

A la fecha de incorporación, no procede realizar valoración alguna de DES dado que (i) en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, Corporación Ibérica Investments, S.A. ha formalizado la venta el día 7 de abril de 2020 de 6.500 acciones de la Sociedad a un precio de 424,308 euros por acción a Vamefe Mall LLC. y del 12 de mayo al 11 de junio de 2020 un total de 5.118 acciones a un precio de 424 euros por acción a 13 nuevos accionistas, así como Calox International España, S.L. ha formalizado la venta el 12 de mayo de 2020 de 500 acciones a un precio de 600 euros por acción a 1 nuevo accionista y de 1.664 acciones a un precio de 620,066667 euros por acción a 10 nuevos accionistas, ventas que resultan relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación en el MAB de las acciones de la Sociedad y (ii) el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado por escrito y sin sesión con efectos el 20 de julio de 2020 ha acordado tomar como referencia el menor de los precios de venta por acción de las operaciones descritas.

Por tanto, tomando en consideración el menor de los precios de venta de las acciones, y el potencial incremento de valor que podrían tener los activos inmobiliarios del Grupo en el supuesto de que se presentase al Ayuntamiento de Madrid y este aprobará una modificación del vigente PGOU con el objeto de transformar el uso deportivo privado que tiene dichos activos en usos residencial, actividades terciarias y dotaciones públicas (para mayor detalle ver "Otras circunstancias de interés" en el apartado 2.6.1 de este DIIM), el Consejo de Administración celebrado por escrito y sin sesión con efectos el 20 de julio de 2020, fijó un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 424 euros, lo que supone un valor total de la Sociedad de 21.200.000 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

2.7.1. Estrategia.

La estrategia del Grupo consiste en maximizar a medio plazo los ingresos generados por los inmuebles de su propiedad en el centro comercial La Ermita, y por consiguiente, la rentabilidad de la inversión en los mismos.

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 anterior de este Documento Informativo, a 31 de diciembre de 2019, la ocupación de acuerdo con los contratos de arrendamiento en vigor de los activos inmobiliarios del Grupo, en función de la SBA ascendía a un 87,90%. En ese sentido, la Sociedad va a centrar sus esfuerzos en la captación de inquilinos para los locales que actualmente se encuentran desocupados. Para llevar a cabo esta estrategia, el Grupo tiene contratados los servicios de Espacio Cuatro Gestión, S.L. como Gestor.

Por otra parte, el Grupo en principio prevé mantener los activos en cartera a largo plazo. Sin embargo, no descarta la posibilidad, en un momento dado, de prescindir de algún activo por motivos estratégicos o de evolución del mercado inmobiliario.

También, llegado el momento, cabría la posibilidad de que el Grupo, si lo considera conveniente, pudiera volver a presentar al Ayuntamiento de Madrid, como hizo en el año 2014, una propuesta para la modificación puntual del PGOU, que fue inicialmente aprobada en el año 2015 pero finalmente se desestimó en 2018. El objetivo de la propuesta consistía en la mejora y revitalización de la zona donde se encuentra el centro comercial La Ermita mediante una nueva ordenación urbanística que proponía el cambio de calificación del suelo pasando de deportivo privado a uso residencial, característico de la zona, complementándolo con el de servicios terciarios, y a zonas verdes para facilitar las conexiones peatonales entre los parques que bordean la zona. La propuesta constituía una actuación de dotación que implicaba un incremento de edificabilidad por lo que contemplaba cesiones urbanísticas.

2.7.2. Ventajas competitivas.

Entre las principales ventajas competitivas del Emisor cabe destacar las siguientes:

- El centro comercial La Ermita donde se encuentran los inmuebles propiedad del Grupo está consolidado, ya que lleva desde 1992 en operación, se encuentra bien situado, y tiene buenas comunicaciones, así como disponibilidad de aparcamiento, tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.
- La escasa competencia de otros centros comerciales, teniendo en cuenta que el más próximo de Príncipe Pío tiene una oferta diferente y está situado al otro lado del Río Manzanares, a aproximadamente 2 km.
- El Grupo cuenta con un alto nivel de ocupación en términos de SBA (87,90%) de los inmuebles de su propiedad.
- El potencial incremento de valor que podrían tener los inmuebles del Grupo, en caso de que fuera posible una nueva ordenación urbanística de la parcela donde está situado el centro comercial y se pudiera conseguir un cambio de uso de la parcela y un incremento de la edificabilidad de la misma.
- El Consejo de Administración de la Sociedad y el equipo del Gestor, cuyos integrantes tienen una extensa experiencia en el mundo empresarial y el sector inmobiliario.

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

A la fecha del presente Documento Informativo, DES es la sociedad dominante de un Grupo compuesto por ella misma y IBEMETEX ERMITA, filial directa e íntegramente participada por la Sociedad:



IBEMETEX ERMITA es una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal, de duración indefinida, domiciliada en el Paseo de la Ermita del Santo 48, oficinas 3ª planta, centro comercial La Ermita, 28011 Madrid, España, y con N.I.F. número B82963521.

Fue constituida con la denominación social de Apogénéricos, S.A. y con domicilio social en la calle Sepúlveda nº 3 y 5, 28011 Madrid, mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, Dña. María Jesús Guardo Santamaria, con fecha 19 de enero de 2001, bajo el número 269 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 18 de abril de 2001 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.411, folio 59, sección 8, hoja M-279061, e inscripción 1.

Con fecha 30 de septiembre de 2013, el socio único acordó su transformación en una sociedad de responsabilidad limitada, el cambio de su domicilio social a Paseo de la Ermita del Santo nº 48, oficinas 2ª planta, centro comercial La Ermita, 28011 Madrid, y el cambio de su denominación social al actual; acuerdos que fueron elevados a público el 11 de octubre de 2013 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, Dña. María Jesús Guardo Santamaria, número 1138 de su protocolo, e inscrita con fecha 29 de octubre de 2013 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.411, folio 63, sección 8, hoja M-279061, e inscripción 6.

El 20 de septiembre de 2018, el socio único acordó el cambio de su domicilio social al actual; acuerdo que fue elevado a público el mismo día en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Periel Martín, número 3127 de su protocolo, e inscrita con fecha 8 de octubre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo , folio 167, sección 8, hoja M-279061, e inscripción 12.

Con fecha 20 de septiembre de 2018, la Sociedad como socio único de IBEMETEX ERMITA adoptó la decisión para el acogimiento de ésta última al régimen fiscal especial de SOCIMI, circunstancia que fue oportunamente comunicada a la Administración Tributaria el 27 de septiembre de 2018.

En la actualidad, la actividad principal de IBEMETEX ERMITA es la explotación y alquiler de los inmuebles indicados en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, que se encuentran situados en el centro comercial La Ermita de Madrid.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

A la fecha del presente Documento Informativo no existe dependencia alguna respecto de marcas patentes, licencias, derechos de propiedad intelectual o similares que afecten de manera esencial al modelo de negocio desarrollado por el Grupo. No obstante, la Sociedad podría estar obligada, en determinadas circunstancias, a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes (véase factor de “Riesgo derivado del posible retraso o no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los inmuebles del Grupo” desarrollado en el apartado 2.23.3 del presente Documento Informativo).

En todo caso, el Grupo mantiene una política activa de protección de los dominios que utiliza, mediante el registro de los mismos. A este respecto la Sociedad tiene inscrito a su nombre el dominio web www.desarrollosermitadelsantosocimi.com. A su vez, IBEMETEX ERMITA es el titular de los dominios web www.cclaermita.com y www.cclaermita.es.

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

Diversificación geográfica.

Todos los inmuebles propiedad del Grupo se encuentran en España, en concreto en el centro comercial La Ermita situado en Madrid capital.

Distribución por uso de los inmuebles.

La distribución del “Importe neto de la cifra de negocios” del Grupo en el ejercicio 2019 de acuerdo con el uso al que estuvieron destinados los inmuebles arrendados es la siguiente:

Uso	% s/ Importe neto cifra negocios 2019
Deportivo, ocio y comercial	82,8%
Oficinas	4,4%
Aparcamiento	12,8%
Total	100,0%

Diversificación por clientes.

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tenía suscritos 21 contratos de arrendamiento con 20 inquilinos diferentes.

A continuación se detalla el peso de los 7 arrendatarios cuyos ingresos (considerando las rentas así como los gastos de la Comunidad de Propietarios y otros gastos repercutidos) representaron más del 5% del “Importe neto de la cifra de negocios” del Grupo en el ejercicio 2019, y que en conjunto ascienden al 81,0% del total:

Principales arrendatarios	Actividad arrendatario	% s/ Importe neto cifra negocios 2019
Grupo El Árbol Distribución y Supermercados, S.A.	Supermercado "La Plaza de DIA" y almacén	18,5%
Ocisport Consulting, S.L.	Centro deportivo "PaidSPORT"	13,7%
Iberosites, S.L.U.	Parking	12,8%
Diverkarting, S.L.	Pista de karts "Carlos Sainz Center"	11,8%
Espacio Teatro Goya, S.L.	Espacio para eventos "Teatro Goya"	11,3%
Cedeco, S.L.	Centro de ocio infantil "Splashtic"	7,7%
Food Service Project, S.L.	Restaurante "Foster's Hollywood"	5,2%
Total		81,0%

Las características principales de los contratos con estos 7 arrendatarios se detallan en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Diversificación de proveedores.

A la fecha del presente Documento Informativo, los proveedores más relevantes de carácter plurianual en términos económicos son los siguientes:

- La Comunidad de Propietarios Ermita II, cuyos gastos representaron un 37,13% (498.770 euros) en el ejercicio 2018, y un 53,98% (540.472 euros) en el ejercicio 2019 del epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de resultados de IBEMETEX ERMITA.
- Espacio Quatro Gestión, S.L. (el Gestor), cuyos honorarios supusieron un 14,39% (193.322 euros) en el ejercicio 2018, y un 4,83% (48.333 euros) en el ejercicio 2019 del epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de resultados de IBEMETEX ERMITA. Cabe destacar que posteriormente, tal y como se describe en el apartado 2.6. del presente Documento Informativo, el Grupo suscribió con el Gestor el 17 de abril de 2020 un Contrato de Gestión en virtud del cual se fija unos honorarios anuales de 200.000 euros como contraprestación de los servicios de gestión acordados.
- Inversiones Inmosaguas, S.L., cuyo coste representa un 21,21% (285.000 euros) en el ejercicio 2018, y un 13,72% (137.366 euros) en el ejercicio 2019 del epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de resultados de IBEMETEX ERMITA. Este coste se devenga en virtud del contrato suscrito el 1 de enero de 2014 en el que se acuerda, a raíz del cese de la explotación del aparcamiento de vehículos en el centro comercial La Ermita por Inversiones Inmosaguas, S.L. el 31 de diciembre de 2013, una compensación económica por dicho cese y la compra de la tecnología e instalaciones del aparcamiento, a abonar por IBEMETEX ERMITA durante un periodo de 10 años por un importe de 23.750 euros mensuales, si bien posteriormente se acordó que en el ejercicio 2019 dicho importe se redujese, devengándose la diferencia en el año 2023.

Adicionalmente, el Grupo ha suscrito con fecha 27 de febrero de 2020 un contrato con un estudio de arquitectura para desarrollar los trabajos necesarios de cara a la modificación del vigente PGOU con el objeto de transformar el uso deportivo privado en usos residencial, actividades terciarias y dotaciones públicas, y otras actuaciones que mejoren la movilidad y conexión con Madrid Río y los parques de la zona. Este contrato tiene como duración hasta que finalice el objeto del mismo y un presupuesto que asciende a 338.600 euros.

2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Dado el área de actividad a la que se dedica el Grupo, el Emisor no tiene especiales obligaciones de naturaleza medioambiental, ni gastos, activos, provisiones y/o contingencias en relación con las mismas, que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo, el centro comercial La Ermita dispone del correspondiente certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera.

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos dos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 18 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a seis meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación.

Dado que la Sociedad se constituyó el 20 de septiembre de 2018 mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de IBEMETEX ERMITA y desde entonces actúa como un holding de dicha participación, la información financiera de su filial IBEMETEX ERMITA correspondiente a los ejercicios 2018 y 2019 se corresponde en gran medida con la información financiera histórica que hubiera tenido el Grupo para esos ejercicios.

En ese sentido, la información financiera que se presenta en este apartado 2.12.1 se expresa en euros, y hace referencia a (i) las cuentas anuales abreviadas de IBEMETEX ERMITA correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019, así como a (ii) las cuentas anuales abreviadas de DES y las cuentas anuales consolidadas de la misma correspondientes al ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y el 31 de diciembre de 2018 y al ejercicio 2019, que han sido auditadas por PKF ATTEST. Todas ellas se incluyen, junto con los correspondientes informes de auditoría, como Anexo I, Anexo II y Anexo III respectivamente del presente Documento Informativo.

Las cuentas arriba mencionadas en el párrafo anterior han sido formuladas por el órgano de administración de cada compañía, de acuerdo con el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre y sus modificaciones y adaptaciones, las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como el resto de la normativa española que resulta de aplicación.

1. Cuentas anuales abreviadas de IBEMETEX ERMITA correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019.

Balance de situación – Activo de IBEMETEX ERMITA a 31 de diciembre de 2018 y 2019.

Activo (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Activo No Corriente	18.353.395	18.056.701
Inmovilizado material	18.154.698	17.854.691
Inversiones financieras a largo plazo	198.697	202.010
Activo Corriente	1.757.831	1.009.340
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	203.032	201.299
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c p.	1.283.357	572.883
Inversiones financieras a corto plazo	169.049	221.060
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	102.394	14.098
Total Activo	20.111.226	19.066.041

(*) Auditado

Activo no corriente.

- Inmovilizado material.

El “Inmovilizado material” corresponde a los inmuebles propiedad de IBEMETEX ERMITA descritos en el apartado 2.6.1. del presente DIIM.

A continuación se indica el saldo de “Inmovilizado material” al final de cada periodo y cuya evolución de detalla en el apartado 2.14.1:

Inmovilizado material (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Terreno	10.169.410	10.169.410
Construcciones	8.939.833	8.939.833
Maquinaria	252.452	213.661
Otras instalaciones	400.698	400.698
Mobiliario	12.650	12.650
Inmovilizado en curso	1.923.904	1.923.904

Otro inmovilizado material	3.665	3.665
Total Inmovilizado material bruto	21.702.612	21.663.821
Construcciones	(1.089.053)	(1.267.850)
Maquinaria	(20.198)	(61.850)
Otras instalaciones	(144.371)	(183.139)
Mobiliario	(7.646)	(8.911)
Otro inmovilizado	(2.298)	(3.031)
Total Amortización acumulada	(1.263.565)	(1.524.781)
Construcciones	(2.284.349)	(2.284.349)
Total Deterioro acumulado	(2.284.349)	(2.284.349)
Total Inmovilizado material neto	18.154.698	17.854.691

(*) Auditado.

El “Inmovilizado en curso” con un saldo de 1.923.904 euros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde a (i) un importe de 1.914.159 euros por la inversión en la elaboración de informes y estudios en relación con el proceso de cambio de calificación urbanística que se llevó a cabo sin éxito del terreno donde se sitúa el centro comercial La Ermita, y que IBEMETEX ERMITA podría volver a iniciar, y (ii) un importe de 9.745 euros por obras de adecuación básica en varios locales del centro comercial de cara a su futura comercialización.

El deterioro acumulado en la partida de “Construcciones” por un importe de 2.284.349 euros es derivado de la corrección valorativa realizada en el ejercicio 2018 por dicho importe a raíz del resultado de la valoración de los inmuebles realizada por un experto de acuerdo con la 10ª edición de los RICS Valuation and Evaluation Standards (“Red Book”), publicado en julio de 2017.

- Inversiones financieras a largo plazo.

Bajo este epígrafe por importe de 202.010 euros a 31 de diciembre de 2019 (198.697 euros a 31 de diciembre de 2018) se recogen principalmente las fianzas depositadas en el IVIMA derivadas de los arrendamientos de los inmuebles propiedad de IBEMETEX ERMITA.

Activo corriente.

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (€)	31-12-2018^(*)	31-12-2019^(*)
Clientes comerciales	177.360	201.299
Administraciones públicas deudoras	25.672	-
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	203.032	201.299

(*) Auditado.

El saldo de “Clientes comerciales” por importe de 201.299 euros a 31 de diciembre de 2019 (177.360 euros a 31 de diciembre de 2018) corresponde principalmente a rentas y gastos repercutibles de arrendamientos pendientes de cobro a esa fecha.

Por otra parte bajo el epígrafe “Administraciones públicas deudoras” por importe de 25.672 euros a 31 de diciembre de 2018 está incluida principalmente la deuda de la Hacienda Pública con IBEMETEX ERMITA en relación al impuesto sobre el valor añadido.

- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

Tal y como se detalla en el apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo, bajo el epígrafe de “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo” está contabilizado el saldo por cuentas corrientes que tiene IBEMETEX ERMITA con la Sociedad, el Gestor, así como con diversos accionistas de la Sociedad (Ibemetex Investments, S.A., Corporación Ibérica Investments, S.A., e Ibemetex Spain, S.L.U.) e Iberosites, S.L.U. cuyo titular último mayoritario es D. Alberto Enrique Finol Galúe, de acuerdo con desglose indicado a continuación al cierre de cada ejercicio:

Inversiones empresas del grupo y asociadas c.p. (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI, S.A.	-	1.229
Espacio Quatro Gestión. S.L.	56.494	-
Ibemetex Investments, S.A.	425.197	537.926
Ibemetex Spain. S.L.U.	809.898	-
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	33.728
Iberosites, S.L.U.	(8.233)	-
Total Inversiones empresas del grupo y asociadas c.p.	1.283.356	572.883

(*) Auditado.

- Inversiones financieras a corto plazo.

Tal y como se detalla en el apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo, dentro de “Inversiones financieras a corto plazo” está registrado principalmente el saldo con cuentas corrientes que tiene IBEMETEX ERMITA con la Sociedad, el Gestor, diversos accionistas de la Sociedad (Corporación Ibérica Investments, S.A., y Calox International España, S.L.) así como Iberosites, S.L.U. y Cines Aqualon, S.L. cuyo titular último mayoritario es D. Alberto Enrique Finol Galúe, e Inversiones 4 Lobos, S.L. de la que es socio D. Rafael Cipriano Sánchez García (apoderado de la Sociedad y Administrador Único del Gestor hasta el 16 de junio de 2020), de acuerdo con desglose indicado a continuación al cierre de cada ejercicio:

Inversiones financieras a c. p. con vinculadas (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI, S.A.	1.222	-
Espacio Quatro Gestión. S.L.	129.785	257.290
Corporación Ibérica Investments, S.A.	33.728	-
Calox International España, S.L.	-	(71.414)

D. Alberto Enrique Finol Galúe	200	(1.997)
Iberosites, S.L.U.	-	(1.171)
Cines Aqualon, S.L.	-	5.000
D. Rafel Cipriano Sanchez García	-	28.738
Inversiones 4 Lobos, S.L.	4.114	4.114
Total Inversiones financieras a c.p. con vinculadas	169.049	220.560

(*) Auditado.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El saldo de “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” por importe de 14.098 euros a 31 de diciembre de 2019 (102.394 euros a 31 de diciembre de 2018) recoge 12 euros de efectivo en caja (3.627 euros a 31 de diciembre de 2018) y 14.086 euros en bancos (98.767 euros a 31 de diciembre de 2018).

Balance de situación – Pasivo de IBEMETEX ERMITA a 31 de diciembre de 2018 y 2019.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(*)
Patrimonio Neto	(3.061.535)	13.811.211
Fondos propios	(3.061.535)	13.811.211
Pasivo No Corriente	14.671.251	3.584.550
Deudas a largo plazo	3.692.805	3.584.550
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l. p.	10.978.446	-
Pasivo Corriente	8.501.510	1.670.281
Deudas a corto plazo	649.249	613.686
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c. p.	6.625.587	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.226.675	1.056.595
Total Patrimonio Neto y Pasivo	20.111.226	19.066.041

(*) Auditado.

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

Los “Fondos propios” de IBEMETEX ERMITA están integrados por:

Fondos propios (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(*)
Capital social	4.060.102	4.060.102
Reserva legal	3.951	3.951
Reservas voluntarias	29.260	29.260
Resultados de ejercicios anteriores	(3.663.739)	(7.154.848)
Otras aportaciones de socios	-	17.115.398
Resultado del ejercicio	(3.491.109)	(242.653)

Total Fondos propios	(3.061.535)	13.811.211
-----------------------------	--------------------	-------------------

(*) Auditado.

El incremento de los “Fondos Propios” a cierre del ejercicio 2019 es resultado de la decisión tomada el 26 de diciembre por DES, como socio único de IBEMETEX ERMITA, de extinguir totalmente los 2 créditos que tenía DES con IBEMETEX ERMITA y que a esa fecha ascendían a un saldo de 17.490.287 euros en el balance de situación de IBEMETEX ERMITA, realizando una aportación a los “Fondos propios” de IBEMETEX ERMITA por importe de 17.115.398 euros y quedando registrada la diferencia por importe de 374.889 euros bajo el epígrafe de “Otros resultados” en la cuenta de resultados de IBEMETEX ERMITA.

Pasivo no corriente.

- Deudas a largo plazo.

El desglose de las “Deudas a largo plazo” de IBEMETEX ERMITA es el siguiente:

Deudas a largo plazo (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(*)
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	3.387.399	3.312.186
Fianzas	305.405	272.364
Total Deudas a largo plazo	3.692.805	3.584.550

(*) Auditado.

El epígrafe de “Fianzas” incluye el importe recibido por IBEMETEX ERMITA en concepto de fianzas a largo plazo por los inmuebles arrendados.

Deudas con entidades de crédito a largo plazo (€)	31-12-2018(*)	31-12-2019(*)
Préstamos	3.319.817	3.272.218
Arrendamientos financieros	67.582	39.969
Total Deudas con entidades de crédito a largo plazo	3.387.399	3.312.186

(*) Auditado.

Dentro de “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” se registra (i) el importe a largo plazo de diversos préstamos suscritos por IBEMETEX ERMITA con entidades financieras, con un saldo contable a 31 de diciembre de 2019 por un importe total de 3.833.617 euros, de los cuales 3.272.218 euros son a largo plazo y 561.399 euros a corto plazo (a 31 de diciembre de 2018 por un importe total de 3.835.613 euros, de los cuales 3.319.817 euros son a largo plazo y 515.796 euros a corto plazo), y (ii) el importe a largo plazo de los arrendamientos financieros suscritos por IBEMETEX ERMITA con diferentes entidades financieras, con un saldo contable a 31 de diciembre de 2019 por un importe total de 77.625 euros, de los cuales 39.969 euros son a largo plazo y 37.656 euros a corto plazo (a 31 de diciembre de 2018 por un importe total de 118.857 euros, de los cuales 67.582 euros son a largo plazo y 51.275 euros a corto plazo).

Las características más relevantes de los 8 préstamos vivos a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Banco	Saldo vivo (€) 31-12-2019	Tipo interés	Amortización	Vencimiento	Garantía
Caixabank	1.529.741	4,00% primer año Euribor 12 m. + 4,00% resto	Mensual desde 01-08-2015	01-07-2030	Hipotecaria + prenda rentas
Banco Sabadell	435.834	3,75%	Mensual desde 30-06-2018	30-11-2023	Cesión rentas
Banco Sabadell	770.364	3,75%	Mensual desde 30-06-2018	30-11-2023	Cesión rentas
Banco Popular (actual Santander)	195.366	3,448% en carencia 3,496% en amortización	Mensual desde 20-05-2017	20-04-2022	Avalista Iberosites, S.L.U.
Banco Popular (actual Santander)	133.975	3,50%	Mensual desde 23-04-2018	23-03-2023	Avalista Iberosites, S.L.U.
Caixabank	29.887	3,90% hasta 31-12-2018 Euribor 12 m. (min. 0%) + 3,90% resto	Mensual desde 01-07-2018	30-06-2023	-
Caixabank	238.450	2,75% hasta 30-11-2018 Euribor 12 m. (min. 0%) + 2,75% resto	Mensual desde 01-12-2018	01-11-2023	Hipotecaria + prenda rentas
Banco Sabadell	500.000	3,00%	Mensual desde 31-01-2020	30-06-2027	Hipotecaria

1. Préstamo suscrito con Caixabank en fecha 30 de junio de 2015 por importe de 2.000.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés el primer año del 4,00% y para el resto de años igual al Euribor a 12 meses más un diferencial del 4,00%. Su vencimiento es el 1 de julio de 2030, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 1 de agosto de 2015. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.529.741 euros (1.411.248 euros a largo plazo y 118.493 euros a corto plazo), y a 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.643.581 euros (1.529.727 euros a largo plazo y 113.854 euros a corto plazo). El préstamo está garantizado por hipoteca sobre las fincas registrales 60036, 60038, 60040 y 60116 en el centro comercial La Ermita, que están principalmente arrendadas al Grupo el Árbol Distribución y Supermercados, S.A. para el supermercado "La Plaza de DIA" y su almacén (ver apartado 2.6.1 de este Documento), así como por prenda de los derechos de cobro del contrato de arrendamiento del supermercado. No existen *convenants* financieros en el préstamo.
2. Préstamo suscrito con Banco Sabadell en fecha 30 de noviembre de 2016 por importe de 540.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés fijo del 3,75%. Su vencimiento es el 30 de noviembre de 2023, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 30 de junio de 2018. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 435.834 euros (366.791 euros a largo plazo y 69.043 euros a corto plazo), y a 31 de diciembre de 2018 asciende a 502.340 euros (435.834 euros a largo plazo y 66.506 euros a corto plazo). No existen *convenants* financieros en el préstamo. Este préstamo y el referido en el punto siguiente también de Banco Sabadell tienen cedidos en garantía los derechos de crédito de los contratos de arrendamiento del centro

deportivo "Padesport", el centro de ocio infantil "Splashtic", el restaurante "Angus Beef", el restaurante "Pizza por Metro", y sobre 2 locales actualmente desocupados.

3. Préstamo suscrito con Banco Sabadell en fecha 30 de noviembre de 2016 por importe de 960.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés fijo del 3,75%. Su vencimiento es el 30 de noviembre de 2023, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 30 de junio de 2018. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 770.364 euros (644.670 euros a largo plazo y 125.694 euros a corto plazo), y a 31 de diciembre de 2018 asciende a 891.439 euros (770.364 euros a largo plazo y 121.075 euros a corto plazo). No existen *convenants* financieros en el préstamo.
4. Préstamo suscrito con Banco Popular (actualmente Banco Santander) en fecha 31 de marzo de 2017 por importe de 400.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés fijo del 3,448% durante el periodo de carencia y del 3,496% durante el periodo de amortización. Su vencimiento es el 20 de abril de 2022, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 20 de mayo de 2017. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 195.366 euros (113.583 euros a largo plazo y 81.784 euros a corto plazo), y a 31 de diciembre de 2018 asciende a 274.345 euros (187.033 euros a largo plazo y 87.312 euros a corto plazo). Iberosites S.L.U. (sociedad cuyo titular último en un 100% es D. Alberto Enrique Finol Galúe) es avalista de este préstamo. No existen *convenants* financieros en el préstamo.
5. Préstamo suscrito con Banco Popular (actualmente Banco Santander) en fecha 23 de marzo de 2018 por importe de 200.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés fijo del 3,50%. Su vencimiento es el 23 de marzo de 2023, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 23 de abril de 2018. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 133.975 euros (94.335 euros a largo plazo y 39.640 euros a corto plazo), y a 31 de diciembre de 2018 asciende a 172.182 euros (128.522 euros a largo plazo y 43.660 euros a corto plazo). Iberosites S.L.U. es avalista de este préstamo. No existen *convenants* financieros en el préstamo.
6. Préstamo suscrito con Caixabank en fecha 27 de junio de 2018 por importe de 40.600 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés del 3,90% hasta el 31 de diciembre de 2018 y para el resto de años igual al Euribor a 12 meses (con un mínimo del 0%) más un diferencial del 3,90%. Su vencimiento es el 30 de junio de 2023, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 1 de julio de 2018. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 29.887 euros (21.962 euros a largo plazo y 7.926 euros a corto plazo), y a 31 de diciembre de 2018 asciende a 37.510 euros (29.887 euros a largo plazo y 7.623 euros a corto plazo). No existen *convenants* financieros en el préstamo.
7. Préstamo suscrito con Caixabank en fecha 30 de octubre de 2018 por importe de 300.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés del 2,75% hasta el 30 de noviembre de 2018 y para el resto de años igual al Euribor a 12 meses (con un mínimo del 0%) más un diferencial del 2,75%. Su vencimiento es el 1 de noviembre de 2023, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 1 de diciembre de 2018. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 238.450 euros (179.986 euros a largo plazo y 58.464 euros a corto plazo), y a 31 de diciembre

de 2018 asciende a 295.330 euros (238.450 euros a largo plazo y 56.880 euros a corto plazo). El préstamo está garantizado por hipoteca sobre la finca registral 60052 en el centro comercial La Ermita, que estaba principalmente arrendada para un restaurante aunque actualmente está desocupada, y por prenda sobre los derechos de crédito que se deriven del contrato de arrendamiento con el Grupo el Árbol Distribución y Supermercados, S.A. para el supermercado "La Plaza de DIA" (ver apartado 2.6.1 de este Documento). No existen *convenants* financieros en el préstamo.

8. Préstamo suscrito con Sabadell en fecha 28 de junio de 2019 por importe de 500.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés del 3,00%. Su vencimiento es el 30 de junio de 2027, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 31 de enero de 2020. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 500.000 euros (439.644 euros a largo plazo y 60.356 euros a corto plazo). El préstamo está garantizado por hipoteca sobre las fincas registrales 55253, 55255 y 63651 en el centro comercial La Ermita que corresponden a parte de las fincas objeto del contrato de arrendamiento para la pista de karts "Carlos Saiz Center" y del contrato de arrendamiento para el centro deportivo "Paidesport" (ver apartado 2.6.1 de este Documento). No existen *convenants* financieros en el préstamo.

Por otra parte, las características más relevantes de los 2 arrendamientos financieros vivos a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Banco	Saldo (€) 31-12-2019	Tipo interés	Cuota renta	Vencimiento	Objeto arrendamiento
Caixabank	7.014	3,173% primer año Euribor 12 m. + 3,00% resto	Mensual desde firma 22-07-2015	22-06-2020	Sistemas control aparcamiento
Banco Popular (actual Santander)	70.611	3,786%	Mensual desde firma 31-03-2017	28-02-2022	Proyectores cine

1. Arrendamiento financiero suscrito con Caixabank en fecha 22 de julio de 2015. El bien objeto del arrendamiento son diversas barreras y sistemas de control para el aparcamiento del centro comercial con un precio (sin IVA) de 56.977 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés del 3,173% hasta el 21 de julio de 2016 y para el resto de años igual al Euribor a 12 meses más un diferencial del 3,00%. Su vencimiento es el 22 de junio de 2020, y la renta se paga mediante cuotas mensuales desde la fecha de firma, que incluyen la carga financiera y el IVA. El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2019 asciende a 7.014 euros (0 euros a largo plazo y 7.014 euros a corto plazo), y a 31 de diciembre de 2018 asciende a 18.740 euros (7.014 euros a largo plazo y 11.726 euros a corto plazo). No existen *convenants* financieros en el arrendamiento financiero.
2. Arrendamiento financiero suscrito con Banco Popular (actualmente Banco Santander) en fecha 31 de marzo de 2017. El bien objeto del arrendamiento son diversos proyectores de cine para el centro comercial con un precio (sin IVA) de 151.398 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés fijo del 3,786%. Su vencimiento es el 28-02-2022 y la renta se paga mediante cuotas mensuales iguales desde la fecha de firma, que incluyen la carga financiera y el IVA. El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2019 asciende a 70.611 euros (39.969 euros a largo plazo y 30.642 euros a corto plazo), y a 31 de diciembre de 2018 asciende a 100.117 euros (60.568

euros a largo plazo y 39.549 euros a corto plazo). Iberosites S.L.U. es avalista de este arrendamiento financiero. No existen *convenants* financieros en el arrendamiento financiero.

Adicionalmente el 31 de marzo de 2017 IBEMETEX ERMITA formalizó con Banco Popular (actualmente Banco Santander) una póliza de crédito por importe de 800.000 euros, únicamente disponible para adeudar en ella (siempre que IBEMETEX ERMITA no tenga saldo suficiente en sus cuentas ordinarias) los saldos que puedan resultar a favor del banco derivados de los 2 préstamos y el arrendamiento financiero antes referidos suscritos con el mismo. Esta póliza de crédito tiene vencimiento el 31 de marzo de 2023, un tipo de interés del 10,00% sobre el saldo dispuesto, y cuenta cedidos en garantía los derechos de crédito de los contratos de arrendamiento de la bolera, el centro de ocio infantil “Puerto Pirata”, el restaurante Mr. Burrito, el centro deportivo de la “Asociación Deportiva Río Manzanares”, una planta de oficinas, una agencia inmobiliaria, y de 5 locales actualmente desocupados. Además Iberosites S.L.U. es avalista de esta póliza de crédito. Durante el ejercicio 2018 y el 2019 esta póliza no fue dispuesta.

- Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

En “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” está registrado el saldo a largo plazo de 2 créditos con Corporación Ibérica Investments, S.A., cuyo importe a 31 de diciembre de 2018 asciende a un total de 17.604.033 euros (10.978.446 euros a largo plazo y 6.625.587 euros a corto plazo), y que tienen un tipo de interés igual al Euribor a 12 meses más un diferencial, diferente en cada crédito, del 4,50% y 3,00%.

Tal y como se indica en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo, el 15 de diciembre de 2019 se formalizó la cesión de ambos créditos por parte de Corporación Ibérica Investments, S.A. a DES. Posteriormente, el 26 de diciembre de 2019, DES como socio único de IBEMETEX ERMITA tomó la decisión de extinguir totalmente dichos créditos, que a esa fecha ascendían a un saldo de 17.490.287 euros en el balance de situación de IBEMETEX ERMITA, realizando una aportación a los “Fondos propios” de IBEMETEX ERMITA por importe de 17.115.398 euros y quedando registrada la diferencia por importe de 374.889 euros bajo el epígrafe de “Otros resultados” en la cuenta de resultados de IBEMETEX ERMITA.

Pasivo corriente.

- Deudas a corto plazo.

El desglose de las “Deudas a corto plazo” de IBEMETEX ERMITA es el siguiente:

Deudas a corto plazo (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	567.071	610.056
Otros pasivos financieros	82.177	3.630
Total Deudas a corto plazo	649.249	613.686

^(*) Auditado.

Bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se registran:

Deudas con entidades de crédito a corto plazo (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Préstamos	515.796	572.399
Arrendamientos financieros	51.275	37.656
Total Deudas con entidades de crédito a corto plazo	567.071	610.056

(*) Auditado.

A 31 de diciembre de 2019 en “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” con un saldo de 610.056 euros está incluido (i) los vencimientos de principal durante los 12 meses siguientes de los préstamos (561.399 euros) y arrendamientos financieros (37.656 euros) vigentes a esa fecha descritos con anterioridad al detallar la partida de “Deudas con entidades de crédito a largo plazo”, y (ii) un crédito con Banco de Santander suscrito el 18 de octubre de 2019, por importe de 33.000 euros, un tipo de interés fijo del 4,00%, amortizaciones mensuales mediante cuotas iguales hasta su vencimiento el 18 de enero de 2020, y con un saldo vivo a final de ejercicio de 11.000 euros.

Asimismo, bajo el mismo epígrafe a 31 de diciembre de 2018 por importe de 567.071 euros están recogidos (i) los vencimientos de principal durante los 12 meses siguientes de los préstamos (496.909 euros) y arrendamientos financieros (51.275 euros) vigentes a esa fecha descritos con anterioridad al detallar la partida de “Deudas con entidades de crédito a largo plazo”, (ii) el saldo de 2 préstamos con Banco Popular (actualmente Banco Santander) por un importe total de 18.887 euros y vencimiento el 18 de junio y 9 de julio de 2019.

Dentro del apartado de “Otros pasivos financieros” con un saldo de 82.177 euros a 31 de diciembre de 2018 está contabilizado, tal y como se detalla en el apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo, el saldo por cuentas corrientes que tiene IBEMETEX ERMITA con diversos accionistas de la Sociedad (Ibemetex Investment, S.A. y Calox International España, S.L.) cuyo titular último mayoritario es D. Alberto Enrique Finol Galué, así como con D. Rafael Cipriano Sánchez García (apoderado de la Sociedad y Administrador Único del Gestor hasta junio de 2020), de acuerdo con el desglose indicado a continuación al cierre de cada ejercicio:

Otros pasivos financieros (€)	31-12-2018 ^(*)
Ibemetex Investment, S.A.	15.001
Calox International España, S.L.	914
D. Alberto Enrique Finol Galué	95.000
D. Rafael Cipriano Sánchez García	(28.738)
Total Otros pasivos financieros	82.177

(*) Auditado.

- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

El saldo de “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” a 31 de diciembre de 2018 por importe de 6.625.587 euros recoge el vencimiento de principal durante los 12 meses siguientes

de los 2 créditos con Corporación Ibérica Investments, S.A. vigentes a esa fecha, y descritos con anterioridad al detallar la partida de “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo”.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Proveedores comerciales y otros	872.168	677.595
Deudas con Administraciones Públicas	354.506	378.999
Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.226.675	1.056.595

(*) Auditado.

A 31 de diciembre de 2019 en “Proveedores comerciales y otros” por importe de 677.595 euros están incluidos principalmente saldos con (i) Ontier España, S.L.U. por importe de 530.430, respecto al que existe un procedimiento judicial que se describe en el apartado 2.14.4 del presente Documento Informativo, y (ii) la Comunidad de Propietarios Ermita II por gastos de la misma que ascienden a 94.996 euros.

Bajo el mismo epígrafe a 31 de diciembre de 2018 por importe de 872.168 euros se contabilizan saldos principalmente con (i) Ontier España, S.L.U. por importe de 530.430 euros, referido en el párrafo anterior, (ii) la Comunidad de Propietarios Ermita II por gastos de la misma que ascienden a 54.780 euros, (iii) Inversiones Inmosaguas, S.L. por importe de 49.548 euros, en virtud del contrato suscrito el 1 de enero de 2014 que se describe en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo, y (iv) Lois Brokers Ltd por importe de 89.735 euros en concepto de cuenta corriente.

Deudas con Administraciones Públicas (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Hacienda Pública IVA	19.674	30.983
Hacienda Pública IRPF	6.215	2.839
Hacienda Pública IAE aplazado	26.795	26.795
Hacienda Pública acreedora otros conceptos (Ayto. Madrid)	301.821	318.384
Total Deudas con Administraciones Públicas	354.506	378.999

(*) Auditado.

En la partida de “Deudas con Administraciones Públicas” por importe de 378.999 euros a 31 de diciembre de 2019 (354.506 euros a 31 de diciembre de 2018) está registrado el importe que debe IBEMETEX ERMITA a (i) la Hacienda Pública en concepto de IVA por 30.983 euros (19.674 euros a 31 de diciembre de 2018), (ii) la Hacienda Pública en concepto de retenciones de IRPF por 2.839 euros (6.215 euros a 31 de diciembre de 2018), y (iii) el Ayuntamiento de Madrid por aplazamientos solicitados y concedidos en concepto de IAE e IBI por 345.178 euros (328.616 euros a 31 de diciembre de 2018).

Cuentas de resultados anuales de IBEMETEX ERMITA correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	1.835.380	1.592.313
Otros ingresos de explotación	14.294	27.291
Gastos de personal	(39.571)	-
Otros gastos de explotación	(1.827.490)	(1.297.604)
Amortización del inmovilizado	(225.397)	(261.215)
Deterioro y resultado por enajenaciones inmovilizado	(2.284.349)	-
Otros resultados	-	374.248
Resultado de Explotación	(2.527.133)	435.033
Resultado financiero	(963.976)	(677.685)
Resultado antes de Impuestos	(3.491.109)	(242.653)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(3.491.109)	(242.653)

(*) Auditado

Importe neto de la cifra de negocios.

La distribución del “Importe neto de la cifra de negocios” es la siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)
Ventas	1.569.747	1.592.313
Prestaciones de servicios	265.633	-
Total Importe neto de la cifra de negocios	1.835.380	1.592.313

(*) Auditado.

Bajo el epígrafe de “Ventas” se registran las siguientes partidas:

Ventas (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)
Rentas de arrendamientos	1.246.808	1.304.131
Repercusión a arrendatarios de gastos de la Comunidad de Propietarios Ermita II	230.183	205.632
Repercusión a arrendatarios de otros gastos (IBI, tasas, seguros, suministros, ...)	92.756	82.550
Total Importe neto de la cifra de negocios	1.569.747	1.592.313

(*) Auditado.

En “Prestaciones de servicios” que asciende a 265.633 euros durante el ejercicio 2018 está contabilizada la facturación correspondiente al aparcamiento de vehículos del centro comercial, cuya explotación realizó directamente IBEMETEX ERMITA hasta el 1 de octubre de 2018, fecha en la que suscribió un contrato de arrendamiento del aparcamiento con Iberosites, S.L.U. (cuyo titular último en un 100% es D. Alberto Enrique Finol Galué), tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Otros ingresos de explotación.

En “Otros ingresos de explotación” por importe de 27.291 euros en el año 2019 está contabilizado (i) 24.000 euros por honorarios de comercialización de zonas comunes del centro comercial facturados a la Comunidad de Propietarios Ermita II, (ii) la repercusión de 2.200 euros a Ibemetex Spain, S.L.U. de los gastos de tasación de una finca cedida en garantía del préstamo suscrito por Ibemetex Spain, S.L.U. con Banco Sabadell, que se detalla en el apartado 2.15.1 de este DIIM, y (iii) 1.091 euros de una indemnización percibida del seguro por un siniestro.

A su vez, bajo el mismo epígrafe en el año 2018 por importe de 14.294 euros se registra la repercusión al arrendatario de los gastos acometidos para la adecuación del espacio para eventos “Teatro Goya”.

Gastos de personal.

Durante el ejercicio 2018 IBEMETEX ERMITA tuvo contratados a 2 empleados para la operación del aparcamiento de vehículos en el centro comercial, ya que como se ha señalado previamente estuvo realizando la explotación del mismo directamente hasta el 1 de octubre de 2018.

El detalle de la partida de “Gastos de personal” se desglosa como sigue:

Gastos de personal (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)
Sueldos, salarios y asimilados	29.593	-
Cargas sociales	9.978	-
Total Gastos de personal	39.571	-

(*) Auditado.

Otros gastos de explotación.

La distribución del epígrafe “Otros gastos de explotación” es la siguiente:

Otros gastos de explotación (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)
Arrendamientos y cánones	585.812	554.031
Reparaciones u conservación	18.520	972
Servicios profesionales independientes	634.316	358.850
Primas de seguros	26.876	28.722
Servicios bancarios	4.815	9.053
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	395	-
Suministros	64.661	37.805
Otros servicios	7.792	11.715
Servicios exteriores	1.343.186	1.001.148
Tributos	241.029	251.079
Deterioro de créditos comerciales	243.274	45.377
Total otros gastos de explotación	1.827.490	1.297.604

(*) Auditado

Bajo “Servicios exteriores”, durante el ejercicio 2019, en la partida de “Arrendamientos y cánones” que asciende a 554.031 euros se ha contabilizado principalmente (i) un importe de 540.472 euros correspondiente a los gastos soportados de la Comunidad de Propietarios Ermita II y (ii) otro de 8.051 euros de Iberosites, S.L.U. en concepto de arrendamiento de una oficina que estuvo alquilada hasta septiembre de ese año, así como en “Servicios profesionales independientes” por importe de 358.850 euros está incluido (i) 48.333 euros por honorarios del Gestor, (ii) 137.366 euros en virtud del contrato suscrito con Inversiones Immosaguas, S.L. (ver apartado 2.10 del presente Documento Informativo), y (iii) 173.151 euros principalmente de gastos relacionados con la puesta en marcha de la SOCIMI (tales como asesores, notarios, Registro) e informes urbanísticos.

A su vez, en el ejercicio 2018 dentro de “Arrendamientos y cánones” que asciende a 585.812 euros se registra principalmente (i) un importe de 498.770 euros correspondiente a los gastos soportados de la Comunidad de Propietarios Ermita II y (ii) otro de 20.668 euros de Iberosites, S.L.U. en concepto de arrendamiento de una oficina, y en “Servicios profesionales independientes” por importe de 634.316 euros están recogidos (i) 193.332 euros por honorarios del Gestor, (ii) 285.000 euros en virtud del contrato suscrito con Inversiones Inmosaguas, S.L. (ver apartado 2.10 del presente Documento) y (iii) 155.984 euros principalmente de gastos relacionados con la puesta en marcha de la SOCIMI (tales como asesores, notarios, Registro) e informes urbanísticos.

Tal y como se indica en los párrafos anteriores los “Servicios profesionales independientes” disminuyen de 634.316 euros en el ejercicio 2018 a 358.850 euros en el ejercicio 2019, a raíz fundamentalmente de una reducción en el año 2019 de (i) los honorarios del Gestor por un importe de 144.999 euros, y de (ii) el coste del contrato con Inversiones Inmosaguas, S.L. por un importe de 147.634 euros.

Amortización del inmovilizado.

Este epígrafe incluye la dotación de la amortización anual del “Inmovilizado material” de la Sociedad, cuya política de amortización se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.

El deterioro dotado durante el ejercicio 2018 por importe de 2.284.349 euros corresponde a la corrección valorativa de la partida de “Construcciones” que forma parte del epígrafe del balance de situación de IBEMETEX ERMITA, a raíz del resultado de la valoración de los inmuebles realizada por un experto de acuerdo con la 10ª edición de los RICS Valuation and Evaluation Standards (“Red Book”), publicado en julio de 2017.

Otros resultados.

Tal y como se describe previamente al detallar la partida de “Fondos Propios”, el 26 de diciembre de 2019 DES como socio único de IBEMETEX ERMITA tomó la decisión de extinguir totalmente los 2 créditos que tenía con IBEMETEX ERMITA y que a esa fecha ascendían a un saldo de 17.490.287 euros en el balance de situación de IBEMETEX ERMITA, realizando una aportación a los “Fondos

Propios” de IBEMETEX ERMITA por importe de 17.115.398 euros y quedando registrada la diferencia como ingresos por importe de 374.889 euros bajo el epígrafe de “Otros resultados” en la cuenta de resultados.

Por otra parte, también bajo el epígrafe de “Otros resultados” en la cuenta de resultados del ejercicio 2019 se registra un gasto por importe de 641 euros correspondiente a sanciones tributarias.

Resultado financiero.

El detalle del “Resultado financiero” es el siguiente:

Resultado financiero (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)
Ingresos financieros	991	-
Gastos financieros	(787.463)	(677.685)
Variación valor razonable en instrumentos financieros	(171.591)	-
Diferencia de cambio	(5.913)	-
Total Resultado financiero	(963.976)	(677.685)

Los “Gastos financieros” devengados durante el ejercicio 2019 por importe de 677.685 euros (787.463 en el año 2018) corresponden a (i) 521.230 euros (621.136 euros en el año 2018) por los intereses devengados de los 2 créditos con Corporación Ibérica Investments, S.A. descritos con anterioridad al detallar la partida de “Deudas con empresas del grupo y asociadas” a largo y corto plazo, y (ii) 156.455 euros (166.327 euros en el año 2018) por los intereses devengados de los préstamos y arrendamientos financieros con entidades financieras descritos con anterioridad al detallar la partida de “Deudas con entidades de crédito” a largo y corto plazo.

Por otra parte, en “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” por importe de 171.591 euros en el ejercicio 2018 está registrada la pérdida por la venta ese año de unas acciones del Banco Popular.

2. Cuentas anuales abreviadas de DES del ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y el 31 de diciembre de 2018, y el ejercicio 2019.

Balance de situación de DES a 31 de diciembre de 2018 y 2019.

Activo (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Activo No Corriente	261.000	17.376.398
Inversiones financieras a largo plazo	261.000	17.376.398
Activo Corriente	-	-
Total Activo	261.000	17.376.398

(*) Auditado; ejercicio 2018 comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Patrimonio Neto	259.742	17.375.140

Fondos propios	259.742	17.375.140
Pasivo No Corriente	-	-
Pasivo Corriente	1.258	1.258
Deudas a corto plazo	1.251	1.258
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	-
Total Patrimonio Neto y Pasivo	261.000	17.376.398

(*) Auditado; ejercicio 2018 comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018.

- Inversiones financieras a largo plazo.

Bajo el apartado de “Inversiones financieras a largo plazo” está registrado el coste contable neto de la inversión de DES en el 100% del capital de IBEMETEX ERMITA.

- Fondos propios.

Los “Fondos Propios” de DES están integrados por:

Fondos Propios (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Capital	261.000	1.350.200
Resultado de ejercicios anteriores	-	(1.258)
Resultado del ejercicio	(1.258)	-
Prima de emisión	-	16.026.198
Total Fondos Propios	259.742	17.375.140

(*) Auditado; ejercicio 2018 comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018.

El incremento del saldo de “Capital” y “Prima de emisión” a 31 de diciembre de 2019 es el resultado del aumento de capital suscrito por Corporación Ibérica Investments, S.A. mediante compensación de 2 créditos que tenía contabilizados con la Sociedad por un importe de 17.115.398 euros (1.089.200 euros en concepto de nominal y 16.026.198 euros en concepto de prima de emisión), tal y como se detalla en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo.

Cuenta de resultados de DES del ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y el 31 de diciembre de 2018, y el ejercicio 2019.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)
Otros gastos de explotación	(1.258)	-
Resultado de Explotación	(1.258)	-
Resultado antes de Impuestos	(1.258)	-
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(1.258)	-

(*) Auditado; ejercicio 2018 comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018.

- Otros gastos de explotación.

Bajo “Otros gastos de explotación” están contabilizados fundamentalmente los gastos relativos al proceso de constitución de la Sociedad.

3. Cuentas anuales consolidadas de DES del ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018, y el ejercicio 2019.

Balance de situación consolidado de DES a 31 de diciembre de 2018 y 2019.

Activo (€)	31-12-2018^(*)	31-12-2019^(*)
Activo No Corriente	18.353.395	18.056.701
Inmovilizado material	18.154.698	17.854.691
Inversiones financieras a largo plazo	198.697	202.010
Activo Corriente	1.757.831	1.008.082
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	203.032	201.299
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c.p.	1.283.357	571.625
Inversiones financieras a corto plazo	169.049	221.060
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	102.394	14.098
Total Activo	20.111.226	19.064.783

(*) Auditado. ejercicio 2018 comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2018^(*)	31-12-2019^(*)
Patrimonio Neto	(3.062.793)	13.809.953
Fondos propios	(3.062.793)	13.809.953
Pasivo No Corriente	14.671.251	3.584.550
Deudas a largo plazo	3.692.805	3.584.550
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l. p.	10.978.446	-
Pasivo Corriente	8.502.768	1.670.281
Deudas a corto plazo	650.500	613.686
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c. p.	6.625.587	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.226.681	1.056.595
Total Patrimonio Neto y Pasivo	20.111.226	19.064.783

(*) Auditado. ejercicio 2018 comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018.

Cuenta de resultados consolidada de DES del ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y el 31 de diciembre de 2018, y el ejercicio 2019.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2018^(*)	2019^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	488.978	1.592.313
Otros ingresos de explotación	-	27.291
Gastos de personal	-	-
Otros gastos de explotación	(694.196)	(1.297.604)
Amortización del inmovilizado	(56.375)	(261.215)

Deterioro y resultado por enajenaciones inmovilizado	(2.284.349)	-
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	65.328	-
Resultado de Explotación	(2.480.615)	60.785
Resultado financiero	(841.920)	(677.685)
Resultado antes de Impuestos	(3.322.535)	(616.901)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(3.322.535)	(616.901)

(*) Auditado. ejercicio 2018 comprendido entre el 20 de septiembre y 31 de diciembre de 2018.

Al ser DES una sociedad holding tenedora sólo del 100% de las acciones de IBEMETEX ERMITA, los aspectos más relevantes de los diferentes epígrafes de las cuentas anuales consolidadas de DES correspondientes al ejercicio 2019 y el periodo comprendido entre el 20 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2019 se detallaron anteriormente al describir las cuentas anuales abreviadas de IBEMETEX ERMITA correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019.

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

Las cuentas anuales abreviadas de IBEMETEX ERMITA correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019, así como las cuentas anuales abreviadas de DES y las cuentas anuales consolidadas de la misma correspondientes al ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y el 31 de diciembre de 2018 y al ejercicio 2019, han sido auditadas por PKF ATTEST, que emitió los correspondientes informes de auditoría, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos.

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos equivalentes, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En este sentido, ver el apartado “Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios” de la subsección 2.6.3.1 relativa a la “Información fiscal”.

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no está incurso en ningún procedimiento judicial.

Por otro lado IBEMETEX ERMITA es parte demandada en el procedimiento ordinario 928/2019, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 36 de Madrid, y promovido por Ontier España, S.L.U..

Como resumen de este procedimiento cabe señalar que en fecha 22 de julio de 2019, ONTIER formula demanda contra IBEMETEX ERMITA, en virtud de la cual solicita (i) se declare el incumplimiento por parte de IBEMETEX ERMITA de la adenda, suscrita entre las partes el 19 de diciembre de 2017, al

contrato de servicios profesionales formalizado el 17 de julio de 2012 que tiene como objeto el asesoramiento jurídico, (ii) se declare la resolución contractual de la adenda llevada a cabo por ONTIER mediante burofax de 27 de febrero de 2019, y (iii) en consecuencia se condene a IBEMETEX ERMITA a abonar a ONTIER la cuantía de 530.430 euros en concepto de honorarios pendientes de pago, así como los intereses legales devengados desde la reclamación extrajudicial realizada el 27 de febrero de 2019. Con carácter subsidiario, para el caso de desestimación de la pretensión declarativa de resolución, ONTIER solicita se condene a IBEMETEX ERMITA a cumplir lo pactado en la adenda antes mencionada, y en consecuencia abonar a ONTIER la cantidad de 93.750 euros adeudada a la fecha de interposición de la demanda y las cantidades mensuales que conforme a la adenda se devenguen en lo sucesivo, así como los intereses legales devengados desde la reclamación extrajudicial formulada el 27 de febrero de 2019 y los que se vayan devengando en los sucesivos vencimientos de las referidas cantidades mensuales.

El 4 de octubre de 2019 la demanda fue admitida a trámite, y en fecha 21 de noviembre de 2019 IBEMETEX ERMITA presenta contestación a la misma y reconvencción contra ONTIER, en virtud de la cual solicita se declare nula la adenda de fecha 19 de diciembre de 2017 anteriormente referida por concurrencia de causa falsa, y se restituya a IBEMETEX ERMITA lo abonado no debido por causa de dicha adenda (74.570 euros) más los intereses legales desde la interpelación judicial. Subsidiariamente, IBEMETEX ERMITA solicita se declare la concurrencia de dolo incidental en ONTIER y se le condene al pago de 74.570 euros por daños y perjuicios causados más los intereses legales desde la interpelación judicial.

El 25 de febrero de 2020 ONTIER contesta a la reconvencción, oponiéndose a los argumentos de IBEMETEX ERMITA, y solicita se desestime íntegramente la misma.

A la fecha del presente Documento Informativo en relación a este procedimiento judicial está señalada la celebración de la audiencia previa el próximo 28 de enero de 2021.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.

Dado que la Sociedad se constituyó el 20 de septiembre de 2018 mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de IBEMETEX ERMITA y desde entonces actúa como un holding de dicha participación, en lo que respecta a la evolución de las ventas y los costes desde la última información financiera descrita en el apartado 2.12.1 anterior de este Documento Informativo, a continuación se detallan las principales magnitudes financieras de (i) la cuenta de resultados de IBEMETEX ERMITA correspondiente al periodo de 5 meses finalizado el 31 de mayo de 2020 en comparación con el mismo periodo del ejercicio 2019 así como el balance de situación de IBEMETEX ERMITA a 31 de mayo de 2020 en comparación con el de 31 de diciembre de 2019, y (ii) la cuenta de resultados de DES correspondiente al periodo de 5 meses finalizado el 31 de mayo de 2020 en comparación con el mismo periodo del ejercicio 2019 así como el balance de situación de DES a 31 de mayo de 2020 en comparación con el de 31 de diciembre de 2019.

La presente información financiera no ha sido sometida a auditoría ni ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor.

IBEMETEX ERMITA.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-05-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	760.370	693.908
Otros ingresos de explotación	1	-
Otros gastos de explotación	(546.163)	(609.751)
Amortización del inmovilizado	(93.959)	(104.187)
Otros resultados	(641)	(868)
Resultado de Explotación	119.608	(20.897)
Resultado financiero	(64.279)	(60.745)
Resultado antes de Impuestos	55.330	(81.642)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	55.330	(81.642)

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

El descenso del “Importe neto de la cifra de negocios” es consecuencia principalmente de que determinados locales y una planta de oficinas que estaban arrendados durante los primeros 5 meses de 2019 no están arrendados en el mismo periodo de 2020.

Por otra parte, el aumento en el epígrafe “Otros gastos de explotación” es resultado principalmente del incremento de los “Servicios profesionales independientes” como consecuencia, entre otros, del proceso de incorporación al MAB y por asesoramiento urbanístico.

Otros gastos de explotación (€)	31-05-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(*)
Arrendamientos y cánones	240.396	212.838
Reparaciones u conservación	(1.450)	3.915
Servicios profesionales independientes	186.047	274.729
Primas de seguros	10.966	6.801
Servicios bancarios	774	3.674
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	30
Suministros	14.990	6.403
Otros servicios	2.413	9.314
Servicios exteriores	454.136	517.704
Tributos	92.027	92.047
Total otros gastos de explotación	546.163	609.751

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

A continuación se detallan las principales magnitudes financieras del balance de situación de IBEMETEX ERMITA a 31 de mayo de 2020 en comparación con el de 31 de diciembre de 2019.

Activo (€)	31-12-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Activo No Corriente	18.056.701	18.468.122
Inmovilizado material	17.854.691	17.750.505
Inversiones financieras a largo plazo	202.010	717.618
Activo Corriente	1.009.340	1.115.528
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	201.299	361.894
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c.p.	572.883	70.910
Inversiones financieras a corto plazo	221.060	268.591
Periodificaciones a corto plazo	-	9.521
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.098	404.611
Total Activo	19.066.041	19.583.650

(*) Auditado.

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Patrimonio Neto	13.811.211	13.729.568
Fondos propios	13.811.211	13.729.568
Pasivo No Corriente	3.584.550	5.053.346
Deudas a largo plazo	3.584.550	5.053.346
Pasivo Corriente	1.670.281	800.736
Deudas a corto plazo	613.686	356.818
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.056.595	443.918
Total Patrimonio Neto y Pasivo	19.066.041	19.583.650

(*) Auditado.

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Desde la situación del balance de IBEMETEX ERMITA a 31 de diciembre de 2019 descrita en el apartado 2.12.1 anterior caben destacar las siguientes variaciones hasta el 31 de mayo de 2020:

- El saldo por cuenta corriente con Ibemetex Investment, S.A. por importe de 537.926 euros que se encontraba registrado a 31 de diciembre de 2019 bajo el epígrafe de “Inversiones empresas del grupo a corto plazo” es reclasificado a “Inversiones financieras a largo plazo”, una vez suscrito por las partes el 26 de marzo de 2020 un contrato de préstamo por dicho importe que tiene vencimiento el 30 de junio de 2021 y un tipo de interés del 2% anual a partir del 30 de septiembre de 2020.
- El importe del epígrafe de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” aumenta de 201.299 euros a 31 de diciembre de 2019 hasta 361.894 euros a 31 de mayo de 2020 como consecuencia principalmente del retraso en el cobro de parte de los importes facturados a los arrendatarios en los meses de abril y mayo a raíz del estado de alarma decretado en España el 14 de marzo de 2020 por la pandemia derivada del coronavirus que implicó el cierre del centro comercial y la mayor parte de sus locales (para mayor detalle ver el “Riesgo derivado de la pandemia de coronavirus” en el apartado 2.23.3 del presente Documento Informativo).

- Se suscribe un préstamo con Banco Santander el 3 de abril de 2020, por importe de 270.000 euros y un tipo de interés fijo del 2,38%, que es contabilizado bajo “Deudas a largo plazo”. Su vencimiento es el 3 de abril de 2025, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 3 de abril de 2021. El préstamo está avalado en un 80% del principal por el ICO.
- Se suscribe un préstamo con Banco Sabadell el 6 de mayo de 2020, por importe de 500.000 euros y un tipo de interés fijo del 2,25%, que es contabilizado bajo “Deudas a largo plazo”. Su vencimiento es el 6 de mayo de 2025, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 6 de mayo de 2021. El préstamo está avalado en un 80% del principal por el ICO.
- El saldo con Ontier España, S.L.U. por importe de 530.430 euros que se encontraba contabilizado a 31 de diciembre de 2019 bajo el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” es reclasificado a “Deudas a largo plazo”, al considerarse que el procedimiento judicial existente sobre el mismo (descrito en el apartado 2.12.4 del presente Documento Informativo) será resuelto en un plazo superior a 12 meses teniendo en cuenta que está señalada la celebración de la audiencia previa el 28 de enero de 2021.

Posteriormente el 18 de junio de 2020 fueron actualizadas las condiciones de una línea de confirming con Santander Factoring y Confirming, S.A. E.F.C. suscrita el 7 de febrero de 2020, quedando fijada la línea en un importe de 30.000 euros, un tipo de interés del 3,90% sobre los anticipos, y un plazo máximo de financiación de 90 días.

Además el 15 de julio de 2020 se suscribe un préstamo con Caixabank por importe de 200.000 euros y un tipo de interés fijo del 2,25%. Su vencimiento es el 14 de julio de 2025, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 15 de julio de 2021. El préstamo está dispuesto aunque se encuentra en proceso para que el ICO lo avale en un 80% del principal conforme a la línea ICO Avaless Covid-19. Caixabank podría resolver anticipadamente el préstamo por falta de aprobación de dicho aval por el ICO, si bien en este caso también podría optar por mantener la financiación en el supuesto de que se complementasen las garantías de forma suficiente.

DES.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-05-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(*)
Otros gastos de explotación	-	(53.226)
Resultado de Explotación	-	(53.226)
Resultado antes de Impuestos	-	(53.226)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	-	(53.226)

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Los “Otros gastos de explotación” durante los primeros 5 meses de 2020 corresponden principalmente a “Servicios profesionales independientes” relacionados principalmente con el proceso de incorporación al MAB (Asesor Registrado, auditor, notaría y Registro Mercantil).

Otros gastos de explotación (€)	31-05-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Servicios profesionales independientes	-	43.615
Servicios bancarios	-	500
Otros servicios	-	28
Servicios exteriores	-	44.143
Tributos	-	9.082
Total otros gastos de explotación	-	53.226

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

A continuación se detallan las principales magnitudes financieras del balance de situación de DES a 31 de mayo de 2020 en comparación con el de 31 de diciembre de 2019.

Activo (€)	31-12-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Activo No Corriente	17.376.398	17.376.398
Inversiones financieras a largo plazo	17.376.398	17.376.398
Activo Corriente	-	291
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	291
Total Activo	17.376.398	17.376.689

(*) Auditado.

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Patrimonio Neto	17.375.140	17.221.850
Fondos propios	17.375.140	17.221.850
Pasivo No Corriente	-	-
Pasivo Corriente	1.258	154.839
Deudas a corto plazo	1.258	29
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c. p.	-	157.247
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	(2.437)
Total Patrimonio Neto y Pasivo	17.376.398	17.376.689

(*) Auditado.

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Caben destacar las siguientes variaciones en el balance de DES desde la situación a 31 de diciembre de 2019 descrita en el apartado 2.12.1 anterior:

- El 21 de febrero de 2020 la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad, tal y como se indica en el apartado 2.4.1 de este Documento, acordó aumentar el capital social por un importe nominal de 3.649.800 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 36.498 nuevas acciones de 100 euros de valor nominal cada una. El desembolso del aumento de capital se efectúa íntegramente con cargo a las reservas por prima de emisión, siendo las acciones adjudicadas y suscritas por los accionistas de la Sociedad en proporción a su participación en el capital social.

Fondos Propios (€)	31-12-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Capital	1.350.200	5.000.000
Prima de emisión	16.026.198	12.376.398
Acciones propias	-	(100.064)
Resultado de ejercicios anteriores	(1.258)	(1.258)
Resultado del ejercicio	-	(53.226)
Total Fondos Propios	17.375.140	17.221.850

(*) Auditado.

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

- El 12 de mayo de 2020 DES adquirió de Corporación Ibérica Investments, S.A. 236 acciones propias por un importe total de 100.064 euros, tal y como se describe en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo, con el fin de que DES destine dichas acciones a su puesta a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez (ver apartado 3.9 del presente Documento Informativo). Dicho importe está pendiente de pago contabilizándose una deuda en DES con Corporación Ibérica Investments, S.A. por el mismo en el epígrafe de “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo”.
- El 22 de mayo de 2020 fue suscrita una póliza de crédito con Banco Sabadell, por importe de hasta 100.000 euros y un tipo de interés fijo del 4,4%. Su vencimiento es el 22 de mayo de 2021, y tiene como finalidad poner a disposición del Proveedor de Liquidez el importe de efectivo necesario de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Liquidez (ver apartado 3.9 del presente Documento Informativo). A la fecha del presente Documento Informativo esta póliza no está dispuesta.
- El 26 de mayo de 2020 fue suscrita una línea de crédito con IBEMETEX ERMITA, por importe de hasta 100.000 euros, un tipo de interés del 2% desde el 30 de septiembre de 2020, y un plazo de 1 año. A 31 de mayo de 2020 el saldo dispuesto de la línea asciende a 57.183 euros y está recogido bajo el epígrafe de “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo”.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13) y en el ejercicio en curso, y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.14.1. Principales inversiones del Emisor.

A continuación se detallan las inversiones en “Inmovilizado material” llevadas a cabo en los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019, así como en el ejercicio en curso durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de mayo de 2020.

Dado que la Sociedad se constituyó el 20 de septiembre de 2018 mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de IBEMETEX ERMITA y desde entonces actúa como un holding de dicha participación, la información facilitada se ha tomado de las cuentas anuales abreviadas auditadas de IBEMETEX ERMITA de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019, así como de los registros contables de la misma correspondientes al periodo de 5 meses finalizado el 31 de mayo de 2020, los cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por el auditor.

Inmovilizado material

Inmovilizado material a 31 de diciembre de 2018.

Inmovilizado material (€)	31-12-2017 ^(*)	Altas ^(*)	Aumentos o disminuciones por traspasos ^(*)	31-12-2018 ^(*)
Terrenos	-	-	10.169.410	10.169.410
Construcciones	-	-	8.939.833	8.939.833
Maquinaria	208.575	43.877	-	252.452
Otras instalaciones	383.821	16.876	-	400.698
Mobiliario	12.650	-	-	12.650
Inmovilizado en curso	1.923.904	-	-	1.923.904
Otro Inmovilizado Material	3.665	-	-	3.665
Total Inmovilizado materia bruto	2.532.616	60.753	19.109.243	21.702.612
Construcciones	-	-	(1.089.053)	(1.089.053)
Maquinaria	(9.053)	(11.145)	-	(20.198)
Otras instalaciones	(105.602)	(38.768)	-	(144.371)
Mobiliario	(11.160)	3.514	-	(7.646)
Otro inmovilizado	(2.097)	(201)	-	(2.298)
Total Amortización	(127.912)	(46.600)	(1.089.053)	(1.263.565)
Construcciones	-	(2.284.349)	-	(2.284.349)
Total Deterioro	-	(2.284.349)	-	(2.284.349)
Total Inmovilizado material neto	2.404.704	(2.270.196)	18.020.190	18.154.698

(*) Auditado.

En el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2018, las altas registradas bajo el concepto de (i) "Maquinaria" por importe de 43.877 euros son equipos adquiridos para actualizar el aire acondicionado del centro comercial y que posteriormente en el año 2019 se venden a la Comunidad de Propietarios Ermita II, y (ii) "Otras instalaciones" por importe total de 16.876 euros corresponden a las obras de adecuación que se realizan durante el año 2018 en un local del centro comercial para su arrendamiento a un centro de enseñanza de artes marciales.

A su vez, durante el ejercicio 2018 se reclasifican las partidas de "Terrenos" y "Construcciones" correspondientes al centro comercial La Ermita que por importe total de 19.109.243 euros a cierre del año 2017 estaban contabilizadas como "Inversiones Inmobiliarias", traspasando la totalidad de su

saldo así como las amortizaciones asociadas al “Inmovilizado material”, teniendo en cuenta la naturaleza real de los activos.

Inmovilizado material a 31 de diciembre de 2019.

Inmovilizado material (€)	31-12-2018 ^(*)	Altas ^(*)	Aumentos o disminuciones por traspasos ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Terrenos	10.169.410	-	-	10.169.410
Construcciones	8.939.833	-	-	8.939.833
Maquinaria	252.452	-	(38.791)	213.661
Otras instalaciones	400.698	-	-	400.698
Mobiliario	12.650	-	-	12.650
Inmovilizado en curso	1.923.904	-	-	1.923.904
Otro Inmovilizado Material	3.665	-	-	3.665
Total Inmovilizado materia bruto	21.702.612	-	(38.791)	21.663.821
Construcciones	(1.089.053)	(178.797)	-	(1.267.850)
Maquinaria	(20.198)	(41.652)	-	(61.850)
Otras instalaciones	(144.371)	(38.768)	-	(183.139)
Mobiliario	(7.646)	(1.265)	-	(8.911)
Otro inmovilizado	(2.298)	(733)	-	(3.031)
Total Amortización	(1.263.565)	(261.215)	-	(1.524.781)
Construcciones	(2.284.349)	-	-	(2.284.349)
Total Deterioro	(2.284.349)	-	-	(2.284.349)
Total Inmovilizado material neto	18.154.698	(261.215)	(38.791)	17.854.691

(*) Auditado.

En el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2019, las disminuciones por traspasos registradas bajo el epígrafe de “Maquinaria” por importe total de 38.791 euros corresponde a la venta a la Comunidad de Propietarios Ermita II de la maquinaria adquirida en el año 2018 para actualizar el aire acondicionado del centro comercial.

Inmovilizado material a 31 de mayo de 2020.

Inmovilizado material (€)	31-12-2019 ^(*)	Altas ^(**)	Aumentos o disminuciones por traspasos ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Terrenos	10.169.410	-	-	10.169.410
Construcciones	8.939.833	-	-	8.939.833
Maquinaria	213.661	-	-	213.661
Otras instalaciones	400.698	-	-	400.698
Mobiliario	12.650	-	-	12.650
Inmovilizado en curso	1.923.904	-	-	1.923.904
Otro Inmovilizado Material	3.665	-	-	3.665
Total Inmovilizado materia bruto	21.663.821	-	-	21.663.821

Construcciones	(1.267.850)	(74.743)	-	(1.342.593)
Maquinaria	(61.850)	(2.483)	-	(64.333)
Otras instalaciones	(183.139)	(26.134)	-	(209.273)
Mobiliario	(8.911)	(529)	-	(9.440)
Otro inmovilizado	(3.031)	(298)	-	(3.329)
Total Amortización	(1.524.781)	(104.187)	-	(1.628.967)
Construcciones	(2.284.349)	-	-	(2.284.349)
Total Deterioro	(2.284.349)	-	-	(2.284.349)
Total Inmovilizado material neto	17.854.691	(104.187)	-	17.750.505

(*) Auditado; (**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

En el periodo de 5 meses que finaliza el 31 de mayo de 2020 el Grupo no ha realizado ninguna inversión en "Inmovilizado material".

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del presente Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo no tiene inversiones futuras comprometidas.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas.

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

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la "Orden EHA/3050/2004") una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme a lo establecido por el artículo tercero de la Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"(...) toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en

especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; Las demás que disponga la Comisión Nacional del Mercado de Valores."

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los "Fondos propios" de IBEMETEX ERMITA, tomando (i) las cuentas anuales auditadas de los ejercicios 2018 y 2019, así como (ii) los registros contables correspondientes al periodo de 5 meses finalizado el 31 de mayo de 2020, los cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por el auditor (asumiendo para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad):

IBEMETEX ERMITA (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Fondos Propios	(3.061.535)	13.811.211	13.729.568
1% de Fondos Propios	(30.615)	138.112	137.296
Ingresos ^(***)	1.835.380	1.592.313	693.908
1% de Ingresos	18.354	15.923	6.939

(*) Auditado; (**) No auditado ni objeto de revisión limitada del auditor; (***) Tomando como Ingresos el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de las cuentas anuales auditadas de los ejercicios 2018 y 2019 o de los registros contables correspondientes al periodo de 5 meses finalizado el 31 de mayo de 2020.

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones de financiación y a operaciones del tráfico normal del Grupo.

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

De acuerdo con la Circular del MAB 2/2018, accionistas significativos son aquellos que tengan una participación directa o indirecta, igual o superior al 5% del capital social. Estos accionistas están relacionados en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo.

Teniendo en cuenta que D. Alberto Enrique Finol Galué, accionista mayoritario de la Sociedad, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la misma, es el titular último en un 100% de Corporación Ibérica Investments, S.A., Calox International España, S.L., Iberosites, S.L.U., en un 89% de Ibemetex Investment, S.A., Ibemetex Spain, S.L.U., y el Gestor, así como en un 80% de Cines Aqualon, S.L. las operaciones realizadas por el Grupo con estas sociedades se consideran operaciones vinculadas.

Ejercicio 2018.

El importe de las transacciones vinculadas realizadas por el Grupo con accionistas significativos durante el ejercicio 2018 es el siguiente:

Operaciones vinculadas ejercicio 2018 (€)	Servicios exteriores	Gastos financieros	Ingresos servicios prestados
Espacio Quatro Gestión, S.L.	193.410	-	26.215
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	621.136	-
Iberosites, S.L.U.	20.668	-	77.258
Cines Aqualon, S.L.	-	-	9.440

Los “Servicios exteriores” recibidos por IBEMETEX ERMITA de (i) Espacio Quatro Gestión, S.L. por importe de 193.410 euros corresponden a honorarios por servicios de gestión, y de (ii) Iberosites, S.L.U. por importe de 20.668 euros corresponden al arrendamiento de unas oficinas en el centro comercial.

Los “Gastos financieros” por importe de 621.136 euros son intereses devengados por los 2 créditos suscritos por IBEMETEX ERMITA con Corporación Ibérica Investments, S.A., tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Los “Ingresos por servicios prestados” por IBEMETEX ERMITA corresponden a las rentas, y en su caso los gastos repercutibles, por el arrendamiento a Iberosites, S.L.U. del aparcamiento para vehículos en el centro comercial que asciende a 77.258 euros, a Espacio Quatro Gestión, S.L. de unas oficinas en el centro comercial por importe de 26.215 euros, y a Cines Aqualon, S.L. de unos equipos de cine por 9.440 euros.

A su vez, los saldos mantenidos por el Grupo con accionistas significativos a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Operaciones vinculadas ejercicio 2018 (€)	Cientes comerciales	Inversiones empresas grupo c.p.	Otros activos financieros	Deudas empresas grupo l.p.	Deudas empresas grupo c.p.	Otros pasivos financieros	Proveedores comerciales
Espacio Quatro Gestión, S.L.	21.720	56.494	129.785	-	-	-	-
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	-	33.728	(10.978.446)	(6.625.587)	-	-
Ibemetex Investment, S.A.	-	425.197	-	-	-	(15.001)	-
Ibemetex Spain, S.L.U.	-	809.898	-	-	-	-	-
Calox Internacional España, S.L.	-	-	-	-	-	(914)	-
D. Alberto Enrique Finol Galué	-	-	200	-	-	(95.000)	-
Iberosites, S.L.U.	5.966	(8.233)	-	-	-	-	(3.475)
Cines Aqualon, S.L.	11.422	-	-	-	-	-	-

En “Clientes comerciales” está registrado el saldo de las rentas y en su caso gastos repercutibles (incluido IVA) pendientes de cobro de los arrendamientos a Espacio Quatro Gestión, S.L. por 21.270 euros, a Iberosites, S.L.U. por 5.966 euros, y a Cines Aqualon, S.L. por 11.422 euros.

Bajo “Inversiones empresas del grupo a corto plazo” se contabilizan cuentas corrientes con un saldo deudor de Espacio Quatro Gestión, S.L. por 56.494 euros, de Ibemetex Investments, S.A. por 425.197 euros, y de Ibemetex Spain, S.L.U. por 809.898 euros, así como un saldo acreedor con Iberosites, S.L.U. por 8.233 euros.

Los “Otros activos financieros” corresponden a cuentas corrientes con un saldo deudor de Espacio Quatro Gestión, S.L. por 129.785 euros, de Corporación Ibérica Investments, S.A. por 33.728 euros, y de D. Alberto Enrique Finol Galué por 200 euros.

Bajo “Deudas empresas del grupo a largo plazo” y “Deudas empresas del grupo a corto plazo” por importe de 10.978.446 euros y 6.625.587 euros respectivamente está recogido el saldo a largo y corto plazo de los 2 créditos suscritos con Corporación Ibérica Investments, S.A., tal y como se detalla en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

En “Otros pasivos financieros” están registradas unas cuentas corrientes con un saldo acreedor con D. Alberto Enrique Finol Galué por 95.000 euros, con Ibemetex Investment, S.A. por 15.001 euros, y con Calox International España, S.L. por 914 euros.

Los “Proveedores comerciales” corresponden al saldo pendiente de pago a Iberosites, S.L.U. por el arrendamiento de las oficinas antes referidas en el centro comercial que asciende a 3.475 euros (incluido IVA).

Ejercicio 2019.

El importe de las transacciones vinculadas realizadas por el Grupo con accionistas significativos durante el ejercicio 2019 es el siguiente:

Operaciones vinculadas ejercicio 2019 (€)	Servicios exteriores	Gastos financieros	Ingresos servicios prestados
Espacio Quatro Gestión, S.L.	48.333	-	7.482
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	521.230	-
Iberosites, S.L.U.	8.052	-	204.367
Ibemetex Spain, S.L.U.	-	-	2.200

Los “Servicios exteriores” recibidos por IBEMETEX ERMITA de (i) Espacio Quatro Gestión, S.L. por importe de 48.333 euros corresponden a honorarios por servicios de gestión, y de (ii) Iberosites, S.L.U. por importe de 8.052 euros corresponden al arrendamiento de unas oficinas en el centro comercial que finalizó en septiembre de 2019.

Los “Gastos financieros” por importe de 521.230 euros son intereses devengados por los 2 créditos suscritos por IBEMETEX ERMITA con Corporación Ibérica Investments, S.A., tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Los “Ingresos por servicios prestados” por IBEMETEX ERMITA corresponden (i) a las rentas, y en su caso los gastos repercutibles, por el arrendamiento a Iberosites, S.L.U. del aparcamiento para vehículos en el centro comercial que asciende a 204.367 euros, y a Espacio Quatro Gestión, S.L. de unas oficinas en el centro comercial por importe de 7.482 euros, así como a (ii) la repercusión de

2.200 euros a Ibemetex Spain, S.L.U. por los gastos de tasación de una finca del centro comercial cedida en garantía del préstamo suscrito por esta sociedad con Banco Sabadell.

A su vez, los saldos mantenidos por el Grupo con accionistas significativos a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Operaciones vinculadas ejercicio 2019 (€)	Clientes comerciales	Inversiones empresas grupo c.p.	Otros activos financieros	Proveedores comerciales
Espacio Quatro Gestión, S.L.	12.000	-	257.290	2.506
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	33.728	-	-
Ibemetex Investment, S.A.	-	537.926	-	-
Calox International España, S.L.	-	-	(71.414)	-
D. Alberto Enrique Finol Galué	-	-	(1.997)	-
Iberosites, S.L.U.	58.467	-	(1.171)	(3.750)
Cines Aqualon, S.L.	-	-	5.000	-

En “Clientes comerciales” está registrado el saldo de las rentas y en su caso gastos repercutibles (incluido IVA) pendientes de cobro por IBEMETEX ERMITA de los arrendamientos a Espacio Quatro Gestión, S.L. por 12.000 euros, y a Iberosites, S.L.U. por 58.467 euros.

Bajo “Inversiones empresas del grupo a corto plazo” se contabiliza un saldo deudor de IBEMETEX ERMITA de (i) 33.728 euros por una cuenta corriente con Corporación Ibérica Investments, S.A., y de (ii) 537.926 euros por una cuenta corriente con Ibemetex Investment, S.A..

Los “Otros activos financieros” corresponden a diversas cuentas corrientes de IBEMETEX ERMITA con (i) un saldo deudor de Espacio Quatro Gestión, S.L. por importe de 257.290 euros, y Cines Aqualon, S.L. por 5.000 euros, así como (ii) un saldo acreedor con Calox International España, S.L. por importe de 71.414 euros, D. Alberto Enrique Finol Galué por 1.997 euros, e Iberosites S.L.U. por 1.171 euros.

En “Proveedores comerciales” está registrado un saldo pendiente a Iberosites, S.L.U. por el arrendamiento de las oficinas antes referidas en el centro comercial que asciende a 3.750 euros (incluido IVA), y un pago a cuenta a Espacio Quatro Gestión, S.L. en relación a los honorarios por servicios de gestión de 2.506 euros.

Periodo de 5 meses finalizado el 31 de mayo de 2020.

El importe de las transacciones vinculadas realizadas por el Grupo con accionistas significativos durante los 5 primeros meses de 2020 es el siguiente:

Operaciones vinculadas a 31-05-2020 (€)	Servicios exteriores	Ingresos servicios prestados
Espacio Quatro Gestión, S.L.	24.444	-
Iberosites, S.L.U.	-	120.240

Los “Servicios exteriores” recibidos de Espacio Cuatro Gestión, S.L. por importe de 24.444 euros corresponden a honorarios por servicios de gestión prestados a DES (2.444 euros) e IBEMETEX ERMITA (22.000 euros) en virtud del Contrato de Gestión suscrito el 17 de abril de 2020, que se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Los “Ingresos por servicios prestados” de IBEMETEX ERMITA corresponden a las rentas, y en su caso los gastos repercutibles, por el arrendamiento a Iberosites, S.L.U. del aparcamiento para vehículos en el centro comercial que asciende a 120.240 euros.

A su vez, los saldos mantenidos por el Grupo con accionistas significativos a 31 de mayo de 2020 son los siguientes:

Operaciones vinculadas a 31-05 2020 (€)	Inversiones financieras I.p.	Inversiones empresas grupo c.p.	Otros activos financieros	Deudas empresas grupo c.p.	Proveedores comerciales
Espacio Cuatro Gestión, S.L.	-	-	316.295	-	(6.620)
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	33.728	-	(100.064)	-
Ibemetex Investment, S.A.	537.926	(20.000)	-	-	-
Calox International España, S.L.	-	-	86	-	-
D. Alberto Enrique Finol Galué	-	-	(5.169)	-	-
Iberosites, S.L.U.	-	-	(71.860)	-	-

En “Inversiones financieras a largo plazo” en IBEMETEX ERMITA está registrado un saldo deudor de 537.926 euros por un préstamo suscrito el 26 de marzo de 2020 con Ibemetex Investment, S.A., que tiene vencimiento el 30 de junio de 2021 y un tipo de interés del 2% anual fijo desde el 30 de septiembre de 2020.

Bajo “Inversiones empresas del grupo a corto plazo” en IBEMETEX ERMITA se contabiliza (i) un saldo deudor de 33.728 euros por una cuenta corriente con Corporación Ibérica Investments, S.A., y (ii) un saldo acreedor de 20.000 euros por una cuenta corriente con Ibemetex Investments, S.A..

Los “Otros activos financieros” corresponden a diversas cuentas corrientes de IBEMETEX ERMITA con (i) un saldo deudor de Espacio Cuatro Gestión, S.L. por importe de 316.295 euros, y Calox International España, S.L. por 86 euros, así como (ii) un saldo acreedor con Iberosites, S.L.U. por importe de 71.860 euros, y D. Alberto Enrique Finol Galué por 5.169 euros.

Las “Deudas empresas del grupo a corto plazo” en DES por importe de 100.064 euros corresponden al precio pendiente de pago a Corporación Ibérica Investments, S.A. por la adquisición de 236 acciones propias el 12 de mayo de 2020, tal y como se detalla en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo.

En “Proveedores comerciales” está registrado un saldo pendiente a Espacio Cuatro Gestión, S.L. en relación a los honorarios del Contrato de Gestión por 6.620 euros (incluido IVA).

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos.

No hay otras operaciones vinculadas con administradores y directivos distintas de las descritas en el apartado a) anterior en relación a D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad).

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

El detalle de las operaciones vinculadas de IBEMETEX ERMITA con la Sociedad es el siguiente:

Operaciones vinculadas (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12- 2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Resultado extraordinario	-	374.248	-
Otros activos financieros	1.222	-	-
Inversiones empresas grupo corto plazo	-	1.229	57.183

(*) Auditado

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada del auditor.

El “Resultado extraordinario” generado en IBEMETEX ERMITA por importe de 374.248 euros corresponde, tal y como se explica en el apartado 2.12.1 de este Documento Informativo, a la decisión que el 26 de diciembre de 2019 toma la Sociedad como socio único de IBEMETEX ERMITA de extinguir totalmente los 2 créditos que tenía con IBEMETEX ERMITA y que a esa fecha ascendían a un saldo de 17.490.287 euros en el balance de situación de situación de IBEMETEX ERMITA, realizando una aportación a los “Fondos Propios” de IBEMETEX ERMITA por importe de 17.115.398 euros y quedando registrada la diferencia por importe de 374.889 euros bajo el epígrafe de “Otros resultados” en la cuenta de resultados.

A su vez IBEMETEX ERMITA tiene (i) una cuenta corriente con la Sociedad con un saldo deudor a 31 de diciembre de 2018 de 1.222 euros contabilizados bajo “Otros activos financieros”, así como a 31 de diciembre de 2019 de 1.229 euros registrados en “Inversiones empresas grupo a corto plazo”, y (ii) una línea de crédito con la Sociedad suscrita el 26 de mayo de 2020 con un límite de 100.000 euros, un plazo de 1 año y un tipo de interés del 2% anual desde el 30 de septiembre de 2020, cuyo saldo a 31 de mayo de 2020 asciende a 57.183 euros que están recogidos en “Inversiones empresas grupo a corto plazo”.

El detalle de las operaciones vinculadas de IBEMETEX ERMITA con la Comunidad de Propietarios Ermita II es el siguiente:

Operaciones vinculadas (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12- 2019 ^(*)	31-05-2020 ^(**)
Servicios exteriores	498.770	540.472	205.149
Proveedores comerciales	54.780	94.996	33.333
Ingresos servicios prestados	6.000	-	-
Clientes comerciales	7.260	-	-

(*) Auditado

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada del auditor.

IBEMETEX ERMITA recibe servicios de la Comunidad de Propietarios Ermita II, de acuerdo con la cuota de propiedad que ostenta en la misma, que ascienden a un importe de 498.770 euros en el ejercicio 2018, 540.472 euros en el ejercicio 2019, y 205.149 euros durante los 5 primeros meses de 2020. El saldo pendiente de pago de esos servicios (incluido IVA) al cierre de cada periodo está recogido bajo “Proveedores comerciales” en la tabla anterior.

Por otra parte, en el ejercicio 2018, IBEMETEX ERMITA facturó 6.000 euros a la Comunidad de Propietarios Ermita II de gastos que habían sido incurridos por IBEMETEX ERMITA por cuenta de la Comunidad de Propietarios Ermita II. El saldo pendiente de cobro del importe facturado (incluido IVA) a 31 de diciembre de 2018 está recogido bajo “Clientes comerciales” en la tabla anterior.

Otras operaciones vinculadas.

D. Rafael Cipriano Sánchez García fue Administrador Único del Gestor y apoderado de IBEMETEX ERMITA hasta el 16 de junio de 2020, considerándose por tanto también vinculadas las operaciones realizadas hasta ese momento por el Grupo con el Sr. Sánchez García y con las sociedades en las que es socio como Inversiones 4 Lobos, S.L., Cuatrobolos Ermita, S.L. (donde también es Administrador solidario), y Teatro Espacio Goya, S.L. (donde también es Administrador solidario). En ese sentido, a continuación se detallan las transacciones realizadas en cada periodo.

Ejercicio 2018.

El detalle de las operaciones vinculadas registradas con el Grupo en el ejercicio 2018 es el siguiente:

Operaciones vinculada ejercicio 2018 (€)	Cientes comerciales	Otros activos financieros	Otros pasivos financieros	Ingresos servicios prestados
D. Rafael Cipriano Sánchez García	-	-	28.738	-
Espacio Teatro Goya, S.L.	61.751	-	-	174.088
Cuatrobolos Ermita, S.L.	-	-	-	42.304
Inversiones 4 Lobos, S.L.	-	4.114	-	30.387

Los “Ingresos por servicios prestados” de IBEMETEX ERMITA corresponden a las rentas, y en su caso los gastos repercutibles, por el arrendamiento en el centro comercial a Espacio Teatro Goya, S.L. del espacio para eventos “Teatro Goya” que asciende a 174.088 euros, a Cuatrobolos Ermita, S.L. de la bolera por importe de 42.304 euros, y a Inversiones 4 Lobos, S.L. del centro de ocio infantil “Puerto Pirata” por 30.387 euros.

Bajo “Clientes comerciales” en IBEMETEX ERMITA está recogido el saldo de las rentas y en su caso los gastos repercutibles (incluido IVA) pendiente de cobro del arrendamiento a Espacio Teatro Goya, S.L. por importe de 61.751 euros.

En “Otros activos financieros” en IBEMETEX ERMITA se registra un saldo deudor por cuenta corriente de Inversiones 4 Lobos, S.L. que asciende a 4.114 euros.

A su vez bajo “Otros pasivos financieros” en IBEMETEX ERMITA está contabilizado un saldo deudor por cuenta corriente de D. Rafael Cipriano Sánchez García cuyo importe es 28.738 euros.

Ejercicio 2019.

El detalle de las operaciones vinculadas registradas en el ejercicio 2019 es el siguiente:

Operaciones vinculada ejercicio 2019 (€)	Clientes comerciales	Otros activos financieros	Otros pasivos financieros	Ingresos servicios prestados
D. Rafael Cipriano Sánchez García	-	28.738	-	-
Espacio Teatro Goya, S.L.	48.921	-	-	179.783
Cuatrobolos Ermita, S.L.	-	-	-	46.947
Inversiones 4 Lobos, S.L.	-	4.114	-	29.876

Los “Ingresos por servicios prestados” de IBEMETEX ERMITA corresponden a las rentas, y en su caso los gastos repercutibles, por el arrendamiento en el centro comercial a Espacio Teatro Goya, S.L. del espacio para eventos “Teatro Goya” que asciende a 179.783 euros, a Cuatrobolos Ermita, S.L. de la bolera por importe de 46.947 euros, y a Inversiones 4 Lobos, S.L. del centro de ocio infantil “Puerto Pirata” por 29.876 euros.

Bajo “Clientes comerciales” en IBEMETEX ERMITA está recogido el saldo de las rentas y en su caso los gastos repercutibles (incluido IVA) pendiente de cobro del arrendamiento a Espacio Teatro Goya, S.L. por importe de 48.921 euros.

En “Otros activos financieros” en IBEMETEX ERMITA se registra un saldo deudor por cuenta corriente de Inversiones 4 Lobos, S.L. que asciende a 4.114 euros y de D. Rafael Cipriano Sánchez García cuyo importe es 28.738 euros.

Periodo de 5 meses finalizado el 31 de mayo de 2020.

El detalle de las operaciones vinculadas registradas en el periodo de 5 meses finalizado el 31 de mayo de 2020 es el siguiente:

Operaciones vinculadas a 31-05-2020 (€)	Clientes comerciales	Otros activos financieros	Proveedores comerciales	Ingresos servicios prestados
D. Rafael Cipriano Sánchez García	-	28.738	-	-
Espacio Teatro Goya, S.L.	91.600	-	-	96.527
Cuatrobolos Ermita, S.L.	10.142	-	-	20.954
Inversiones 4 Lobos, S.L.	6.153	-	2.420	13.383

Los “Ingresos por servicios prestados” de IBEMETEX ERMITA corresponden a las rentas, y en su caso los gastos repercutibles, por el arrendamiento en el centro comercial a Espacio Teatro Goya, S.L. del espacio para eventos “Teatro Goya” que asciende a 96.527 euros, a Cuatrobolos Ermita, S.L.

de la bolera por importe de 20.954 euros, y a Inversiones 4 Lobos, S.L. del centro de ocio infantil "Puerto Pirata" por 13.383 euros.

Bajo "Clientes comerciales" en IBEMETEX ERMITA está recogido el saldo de las rentas y en su caso los gastos repercutibles (incluido IVA) pendiente de cobro del arrendamiento a Espacio Teatro Goya, S.L. por importe de 91.600 euros, a Cuatrobolos Ermita, S.L. por importe de 10.142 euros, y a Inversiones 4 Lobos, S.L. por importe de 6.153 euros.

En "Proveedores comerciales" en IBEMETEX ERMITA está registrado un saldo deudor de 2.420 euros de Inversiones 4 Lobos, S.L. por un pago realizado a esta última que no procede y que es regularizado en julio de 2020.

Bajo "Otros activos financieros" en IBEMETEX ERMITA se registra un saldo deudor por cuenta corriente de D. Rafael Cipriano Sánchez García cuyo importe es 28.738 euros.

Garantías.

A su vez, el Grupo tiene constituidas determinadas garantías a favor de ciertos préstamos suscritos con entidades financieras por sociedades cuyo titular último de control es D. Alberto Enrique Finol Galué, el titular último mayoritario, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad. En concreto estas garantías son:

- Las fincas registrales 60044, 60064 y 60080 en el centro comercial La Ermita, que son objeto en su mayor parte de los contratos de arrendamiento del restaurante "Foster's Hollywood", de los centros de ocio infantil "Splastic" y "Puerto Pirata" así como de una planta de oficinas actualmente desocupada, tienen constituida una hipoteca a favor de Banco Sabadell por un préstamo suscrito con Ibemetex Spain, S.L.U. el 23 de marzo de 2017, por un importe de 2.500.000 euros, y vencimiento 30 de septiembre de 2027. Posteriormente el 4 de noviembre de 2019 este préstamo fue novado incrementando el importe en 750.000 euros y ampliando el vencimiento hasta 30 de septiembre de 2029. El saldo vivo de este préstamo a 31 de mayo de 2020 asciende a 2.627.818 euros. También los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento del restaurante "Foster's Hollywood", el restaurante "El Japo" y el espacio destinado a eventos "Teatro Goya" están cedidos como garantía de este préstamo al banco.
- Las fincas registrales 55253, 55255 y 63651 en el centro comercial La Ermita, que son parte de las fincas objeto del contrato de arrendamiento de la pista de karts "Carlos Saiz Center" y del contrato de arrendamiento del centro deportivo "Paidesport", tienen constituida una hipoteca a favor de Banco Sabadell por un préstamo suscrito con Calox Internacional España, S.L. el 10 de octubre de 2017, por un importe de 2.000.000 euros, y vencimiento el 31 de octubre de 2026. El saldo vivo de este préstamo a 31 de mayo de 2020 asciende a 1.567.009 euros. También los derechos de cobro del contrato de arrendamiento de la pista de karts están cedidos como garantía de este préstamo al banco.

- La finca registral 60.050 en el centro comercial La Ermita, que es parte de las fincas objeto del contrato de arrendamiento del aparcamiento, tiene constituida una hipoteca a favor de Banco Sabadell por el préstamo suscrito con Iberosites, S.L.U. el 14 de marzo de 2019, por un importe de 1.950.000 euros, y vencimiento el 31 de marzo de 2031. Además IBEMETEX ERMITA también es fiador solidario de este préstamo. El saldo vivo del préstamo a 31 de mayo de 2020 asciende a 1.784.073 euros.
- La finca registral 60.070 en el centro comercial La Ermita, que es objeto del contrato de arrendamiento de la bolera, tiene constituida una hipoteca a favor de International Union Bank, LLC. por un préstamo suscrito con Ibetemex Investment, S.A. el 24 de marzo de 2014, por un importe de 2.000.000 dólares, que tenía vencimiento el 11 de abril de 2017, y que al encontrarse parcialmente amortizado fue sustituido en su integridad por un préstamo de fecha 30 de abril de 2019, duración 24 meses e importe de 1.640.000 dólares, manteniéndose vigentes todos los accesorios del préstamo original.

En relación a las garantías descritas en los párrafos anteriores cabe destacar el “Riesgo relacionado con las garantías otorgadas por el Grupo a ciertos contratos de financiación suscritos por empresas controladas por el accionista mayoritario” descrito en el apartado 2.23.1 del presente Documento Informativo.

Por otro lado, también hay que señalar que Iberosites, S.L.U. tal y como se describe en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, avala a IBEMETEX ERMITA frente a Banco Popular (actualmente Banco Santander) por (i) los 2 préstamos que IBEMETEX ERMITA suscribió con el banco en fecha 31 de marzo de 2017 y 23 de marzo de 2018, y que tienen un saldo vivo a 31 de mayo de 2020 de 161.636 euros y 117.605 euros respectivamente, (ii) el arrendamiento financiero que IBEMETEX ERMITA formalizó con el banco el 31 de marzo de 2017, y cuyo saldo vivo a 31 de mayo de 2020 asciende a 60.525 euros, y (iii) la póliza de crédito que IBEMETEX ERMITA formalizó con el banco el 31 de marzo de 2017, y que no estaba dispuesta a 31 de diciembre de 2019.

También Iberosites, S.L.U. es garante, con los derechos económicos que se derivan de la explotación que realiza del aparcamiento del Centro Comercial Ermita II, de las obligaciones de pago que tiene IBEMETEX ERMITA con Inversiones Inmosaguas, S.L. en virtud del contrato suscrito el 1 de enero de 2014, y cuyas características se detallan en el apartado 2.10 de este DIIM.

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

2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

Dado que la Sociedad se constituyó el 20 de septiembre de 2018 mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de IBEMETEX ERMITA y desde entonces actúa como un holding de dicha participación, la información financiera de su filial IBEMETEX ERMITA correspondiente a los ejercicios 2018 y 2019, que se analiza en detalle en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, se corresponde en gran medida con la información financiera histórica que hubiera tenido el Grupo para esos ejercicios, por lo que no se han incluido previsiones ni estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 21 a 25 de los Estatutos Sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura.

De acuerdo con el artículo 21 de los Estatutos Sociales la administración de la Sociedad se podrá confiar a (i) 1 administrador único, (ii) un mínimo de 2 y un máximo de 10 administradores que actúen solidariamente, (iii) 2 administradores que actúen mancomunadamente o (iv) un Consejo de Administración, según el sistema o modo de administración que acuerde la Junta General de accionistas de la Sociedad con las mayorías ordinarias.

En ese sentido la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad celebrada el 21 de febrero de 2020 acordó fijar el órgano de administración de la Sociedad como un Consejo de Administración compuesto por 3 miembros.

Los consejeros podrán ser accionistas de la Sociedad o no serlo.

Composición.

Actualmente, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad el 21 de febrero de 2020, así como por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de la misma fecha y del 2 de marzo de 2020, la composición del Consejo de Administración a la fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Consejero	Cargo	Naturaleza	Nombramiento
D. Alberto Enrique Finol Galué	Presidente y Consejero Delegado	Dominical	21 de febrero de 2020 y 2 de marzo de 2020
D. Vicente Armas Bauza	Consejero	Dominical	21 de febrero de 2020
D. Carlos David Gutiérrez Swanson	Consejero	Dominical	21 de febrero de 2020
D. Eduardo Sans Sampietro	Secretario no consejero	n/a	21 de febrero de 2020

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo se detallan los consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de la Compañía.

La LSC impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad, con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, y comunicar igualmente los cargos o las funciones que ejerzan en dicha sociedad.

A este respecto, a la fecha del presente Documento Informativo, el Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad, D. Alberto Enrique Finol Galué, es el titular último de un 89% del Gestor y de un 100% de Iberosites, S.L.U., sociedad arrendataria del aparcamiento en el centro comercial La Ermita. Asimismo el Sr. Finol es el Administrador Único y titular último del 89% de Ibemetex Spain, S.L.U., sociedad que explota el centro comercial "Aqualon" en Huelva, y Administrador solidario y titular último del 80% de Cines Aqualon, S.L., sociedad que explota los cines del referido centro comercial.

La Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de mayo de 2020 dispensó a los Consejeros de la Sociedad de su obligación de no competir con la misma, con respecto a sus cargos y participaciones, en los términos permitidos por el artículo 230.3 de la LSC, siempre que (i) no quepa esperar daño para la Sociedad en ningún caso, (ii) el Consejero informe oportunamente al Consejo de Administración en caso de conflicto de interés o competencia efectiva que cause el más mínimo perjuicio para la Sociedad, y (iii) el Consejero dispensado renuncie de su cargo en el supuesto de que algún daño, perjuicio o efecto negativo se produjera.

No obstante, las situaciones descritas en los párrafos anteriores pueden dar lugar a conflictos de intereses. En caso de que se produzcan tales conflictos de intereses, la LSC ofrece instrumentos adecuados para evitar que se produzcan estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera.

Duración del cargo.

De acuerdo con el artículo 23 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de seis años, al término del cual podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Adopción de acuerdos.

El artículo 25, punto 4, de los Estatutos Sociales establece que el Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, a la reunión, excepto cuando la LSC o los Estatutos Sociales prevean otras mayorías. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

2.17.2. [Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.](#)

La trayectoria y perfil profesional de los consejeros de la Sociedad se describe a continuación:

D. Alberto Enrique Finol Galué. Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de DES.

El Sr. Finol Galué es fundador de empresas que operan en diferentes sectores, como Calox International, C.A. (empresa farmacéutica centrada desde 1983 en productos para el consumo humano y veterinario en Venezuela y Centroamérica), Grupo Zuliano (el complejo petroquímico privado más grande de Venezuela), el periódico El Regional, la TV Zuliana desde 1990, o empresas inmobiliarias que construyen, adquieren y gestionan centros comerciales en Venezuela y España (como La Ermita en Madrid o Aqualon en Huelva). Asimismo, como señalado en el presente Documento Informativo, entre otras, el Sr. Finol Galué es titular último mayoritario de Corporación Ibérica Investments, S.A. (así como Presidente de su Consejo de Administración), Ibemetex Investment, S.A. (así como Presidente de su Consejo de Administración), Ibemetex Spain, S.L.U. (así como su Administrador Único), Cines Aqualon, S.L. (así como su Administrador Solidario), Calox International España, S.L. (así como su Administrador solidario), Espacio Cuatro Gestión, S.L., Iberosites, S.L.U., y Starbright Management Corp.

Inició su actividad profesional en Venezuela trabajando en empresas de construcción, ganaderas y del sector agrícola. En 1967, junto con un grupo de inversores adquiere ILAPECA (que llegó a ser la mayor empresa de productos lácteos de Venezuela), donde desempeñó el cargo de Gerente General y Presidente. También ha sido promotor de Casa Paris (una cadena de 58 supermercados en Venezuela, 1982-1999), Blockbuster Video C.A. en Venezuela (1991-2004) y del desarrollo de la franquicia en España, así como Consejero y Presidente del Comité de Finanzas de Iridium (proveedor de voz y datos por satélite, 1993-1999). Entre 1969 y 1994 fue congresista en el Congreso Nacional que representa al estado de Zulia en Venezuela (la región productora de leche más importante del país).

D. Alberto Enrique Finol es licenciado en ciencias en la industria láctea en manufactura y producción por la Universidad de Florida (1956).

D. Vicente Armas Bauza. Consejero de DES.

El Sr. Armas Bauzas es Presidente y Vicepresidente Industrial de Calox International, C.A. Durante los últimos 10 años ha liderado la modernización y reingeniería de proceso de la planta de Calox International, C.A. en Caracas (Venezuela), empresa dedicada a la producción y comercialización de medicamento para el consumo humano y veterinario.

Previamente en ILAPECA (Grupo de empresas en Venezuela dedicadas principalmente a la producción y comercialización de productos lácteos y alimenticios) lideró proyectos comerciales e industriales, y participó durante más de 30 años en los Consejos de Administración de las empresas que conformaban el Grupo, tales como Procesadora Industrial de Oriente, C.A. Compañía Anónima Distribuidora de Productos e Industrias Lácteas de Perijá, asumiendo nuevos retos en diversas localidades del país.

D. Vicente Armas es graduado en Marketing por el South West London College (Reino Unido).

D. Carlos David Gutiérrez Swanson. Consejero de DES.

El Sr. Gutierrez Swanson es socio fundador de BLP (www.blplegal.com), uno de los bufetes más grandes y reconocidos de Centroamérica. Desde 2017 es el socio residente de la firma en la oficina de Madrid. Su práctica profesional está especializada en fusiones y adquisiciones, derecho comercial y corporativo, así como financiamiento de infraestructuras. Además, entre otros, es *Chair* del Foro Latinoamericano de la *International Bar Association*, y Presidente de la Junta Directiva de la Fundación CRUSA, una de las ONGs más relevantes de Costa Rica

Con anterioridad fue socio en KPMG y asociado en la oficina de Washington, D.C. de la firma internacional Wilmer, Hale & Door, donde trabajó en proyectos relacionados con energía e infraestructura en varios países de América Latina.

D. Carlos David Gutiérrez es licenciado en Derecho por la Universidad de Costa Rica y Master en Derecho Internacional por *Georgetown University*, con graduación de honor. Ha sido galardonado con el premio *Central American Law Firm Leader* por la prestigiosa revisa *Law Business Research* y la revista *Latin Lawyer*.

Además se encuentra presente en el Consejo de Administración, sin el cargo de consejero, el Secretario del mismo:

D. Eduardo Sans Sampietro. Secretario no consejero de DES.

El Sr. Sans Sampietro es socio fundador de Bossar Abogados desde el año 2007 hasta la actualidad, dedicando su labor principalmente en el área mercantil. Asimismo, es secretario no consejero de Noksel España, S.A. y administrador solidario de Sans Sampietro Abogados, S.L.P.

Con anterioridad, perteneció a la asesoría jurídica interna de Galerías de Parques Reunidos, S.L. grupo de sociedades dedicadas a la explotación de centros comerciales y salas de cine (2004 - 2007) y al área mercantil de Echecopar Abogados, despacho internacional ubicado en Madrid (2002 - 2004).

D. Eduardo Sans Sampietro es licenciado en derecho por la Universidad de Deusto (Bilbao – 2000) y Master en Asesoría Jurídica de Empresas (Instituto de Empresa – 2001), así como miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid desde el año 2002, con el número de Colegiado 71.710.

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 24 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que el cargo de Consejero no será retribuido.

En ese sentido, con fecha 25 de mayo de 2020 la Sociedad formalizó con D. Alberto Enrique Finol Galué un contrato de prestación de servicios profesionales que tiene por objeto regular los términos y condiciones en los que en su calidad de Consejero Delegado prestará a la Sociedad los servicios de supervisión, gestión, dirección, gerencia y representación de la misma. Este contrato tiene duración indefinida y finalizará en la fecha en la que D. Alberto Enrique Finol Galué deje de ostentar la condición de Consejero Delegado de la Sociedad. El Sr. Finol Galué no percibirá remuneración alguna por los servicios que preste en virtud de este contrato, si bien la Sociedad abonará los gastos en que incurra con motivos de viajes que deba realizar para el desarrollo de sus funciones siempre que sean debidamente acreditados.

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

2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene empleados.

En sentido, para el desarrollo de su objeto social la Sociedad suscribió el Contrato de Gestión descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo con el Gestor.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de DES es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Ibemetex Investment, S.A. ⁽¹⁾	9.665	966.500	19,33%
Ibemetex Spain, S.L.U. ⁽¹⁾	9.000	900.000	18,00%
Starbright Management Corp. ⁽²⁾	9.000	900.000	18,00%
Corporación Ibérica Investments, S.A. ⁽²⁾	8.021	802.100	16,04%
Vamefe Mall LLC.	6.500	650.000	13,00%
Calox Internacional España, S.L. ⁽²⁾	296	29.600	0,59%
D. Vicente Armas Bauza (Consejero)	200	20.000	0,40%
Resto de accionistas (23 accionistas) ⁽³⁾	7.082	708.200	14,17%
Autocartera	236	23.600	0,47%
Total	50.000	5.000.000	100,00%

(1) Cuyo titular último en un 89% es D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad).

(2) Cuyo titular último en un 100% es D. Alberto Enrique Finol Galué.

(3) Ninguno de estos accionistas es titular de acciones representativas de un 5% o más del capital de la Sociedad.

En la Sociedad es titular último indirecto de un porcentaje del capital igual o superior al 5% D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad) con un 67,85%, teniendo en cuenta las siguientes 5 participaciones directas en el capital de la misma:

- Starbright Management Corp., Corporación Ibérica Investments, S.A. y Calox Internacional España, S.L. tienen respectivamente 9.000 acciones (18,00% del total), 8.021 acciones (16,04% del total) y 296 acciones (0,59% del total) de la Sociedad. D. Alberto Enrique Finol Galué es el titular último de un 100% de estas 3 empresas por lo que su participación indirecta en la Sociedad a través de la mismas asciende a un 34,63%.
- Ibemetex Investment, S.A. e Ibemetex Spain, S.L.U son propietarias respectivamente de 9.665 acciones (19,33% del total) y 9.000 acciones (18,00% del total) de la Sociedad. D. Alberto Enrique Finol Galué es el titular último de un 89% de estas 2 empresas por lo que su participación indirecta en la Sociedad a través de la mismas asciende respectivamente a un 33,22%.

Además, también Vamefe Mall LLC., cuyos titulares últimos son diversos miembros de la familia Cardenas, ostenta una participación directa en la Sociedad de un 13,00% (6.500 acciones).

El capital restante de la Sociedad está distribuido entre (i) 24 accionistas, con una participación directa e indirecta inferior al 5%, que son titulares de 7.282 acciones (14,57% del total), y (ii) 236 acciones en autocartera (0,47% del total). Entre estos accionistas minoritarios se encuentra D. Vicente Armas Bauza (Consejero de la Sociedad) titular de 200 acciones (0,40% del total).

Por tanto, los consejeros de DES con una participación directa o indirecta en el capital social de la misma son los que se indican a continuación a fecha del presente Documento Informativo:

Consejero / Directivo	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa o indirecta
D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente)	-	17,20% (a través de Ibemetex Investment, S.A. ⁽¹⁾) 16,02% (a través de Ibemetex Spain, S.L.U. ⁽¹⁾) 18,00% (a través de Starbright Management Corp. ⁽²⁾) 16,04% (a través de Corporación Ibérica Investments, S.A. ⁽²⁾) 0,59% (a través de Calox Internacional España, S.L. ⁽²⁾)	67,85%
D. Vicente Armas Bauza (Consejero)	0,40%	-	0,40%

(1) D. Alberto Enrique Finol Galué es el titular último del 89% del capital de Ibemetex Investment, S.A. y Ibemetex Spain, S.L.U., propietarios respectivamente del 19,33% y 18,00% de las acciones de la Sociedad.

(2) D. Alberto Enrique Finol Galué es el titular último del 100% del capital de Starbright Management Corp., Corporación Ibérica Investments, S.A. y Calox Internacional España, S.L., propietarios respectivamente del 18,00%, 16,04% y 0,59% de las acciones de la Sociedad.

2.20. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara y reconoce que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, ésta dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su

actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB, tal y como aprobó por escrito y sin sesión con efectos el 20 de julio de 2020.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y de un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB.

Se adjunta como Anexo VI al presente Documento Informativo, el “Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad” aprobado mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Administración celebrado por escrito y sin sesión con efectos el 25 de mayo de 2020.

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio la elaboración y remisión a la CNMV del reglamento interno de conducta.

No obstante, el Consejo de Administración de DES en su reunión por escrito y sin sesión con efectos el 25 de mayo de 2020 acordó aprobar el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en materia de Mercados de Valores (el “**Reglamento Interno de Conducta**”), que se publicará en la página web de la Sociedad (www.desarrollosermitadelsantosocimi.com).

Tal y como se indica en la Introducción del Reglamento Interno de Conducta, el objeto del mismo es establecer determinadas normas de conducta sobre diversas materias relativas a los mercados de valores que afectan a la Sociedad y, en particular, aquellas relativas al tratamiento, utilización y divulgación de información privilegiada.

2.23. Factores de riesgo.

El negocio, las actividades y los resultados de DES y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos exclusivos de la Sociedad, tal y como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información contenida en el DIIM y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, cuya materialización o agravación podrían afectar de manera adversa y significativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo. Asimismo, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta que los mencionados riesgos podrían afectar de manera adversa y significativa al precio de las acciones de DES, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados en el presente Documento Informativo no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Existen otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que riesgos que actualmente sean desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad pudieran tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Los accionistas y/o potenciales inversores deberán estudiar detenidamente si la inversión en las acciones de DES es adecuada para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones del Emisor deberán leer cuidadosamente esta sección de manera conjunta con el resto del DIIM. De igual manera, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión en relación con las acciones de DES.

El orden en el que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad con la que dichos riesgos pueden materializarse, ni tampoco indica la importancia potencial de los mismos, ni el alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

En relación con el contenido de las secciones incluidas en este apartado 2.23, se ha considerado conveniente distinguir entre los riesgos relativos a la financiación de la Sociedad (punto 2.23.1), los riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad (punto 2.23.2), los riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad (punto 2.23.3), los riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad (punto 2.23.4), los riesgos de carácter fiscal de la Sociedad (punto 2.23.5), y los riesgos relativos a las acciones de la Sociedad (punto 2.23.6).

2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.

Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones del Grupo contenidas en ciertos contratos de financiación.

El Grupo tiene suscritos diversos préstamos, créditos y arrendamientos financieros con entidades financieras, algunos de ellos con garantía hipotecaria y/o pignoración o cesión de rentas, tal y como se detalla en los apartados 2.12.1 y 2.13 del presente Documento Informativo.

El saldo vivo total a 31 de mayo de 2020 por los préstamos, créditos y arrendamientos financieros vigentes a esa fecha asciende a 4.434.648 euros, importe que representa un apalancamiento del 25%, calculado como dicho saldo sobre el valor de los activos, el cual asciende a 17.785.000 euros a 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con el informe emitido por GESVALT con fecha 13 de abril de 2020.

De conformidad con los términos de dichos préstamos y créditos, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte del Grupo puede llevar aparejada la resolución anticipada de los mismos, el

vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías. Respecto a estos incumplimientos cabría mencionar, entre otros, el impago de 3 cuotas mensuales o 1 trimestral, el no pago a su debido tiempo de los impuestos que graven las fincas hipotecadas así como las primas de seguro y los gastos de la Comunidad de Propietarios, la disminución en más de una cuarta parte el valor de la garantía hipotecaria, que las fincas hipotecadas fueran arrendadas por un plazo superior al del préstamo o con establecimiento de renta que pudiera disminuir gravemente el valor de la garantía, en caso de que se inste procedimiento administrativo, judicial o extrajudicial en reclamación de cantidad, el embargo, alzamiento o liquidación de los bienes del deudor, la solicitud de concurso voluntario o declaración del concurso del deudor, el no estar al corriente de las obligaciones tributarias o con la Seguridad Social, que el deudor estuviese en causa legal de disolución o los resultados de explotación arrojasen pérdidas o se hallase en situación de fondos propios negativos, y que los socios del deudor transmitan total o parcialmente su participación o pierdan el control del órgano de administración. Tales circunstancias podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de variaciones en los tipos de interés.

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de mayo de 2020, el 39% (1.723.868 euros) del saldo de los préstamos, créditos y arrendamientos del Grupo con entidades financieras (4.434.648 euros) se encuentra referenciado a tipos de interés variables.

Este hecho implica que el Grupo estará expuesto a las fluctuaciones en los tipos de interés, por lo que un incremento de los mismos podría resultar en un aumento de los costes de financiación, lo que podría a su vez tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo relacionado con las garantías otorgadas por el Grupo a ciertos contratos de financiación suscritos por empresas controladas por el accionista mayoritario.

Tal y como se detalle en el apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo, el Grupo mediante hipoteca de inmuebles, cesión de rentas de contratos de arrendamiento y/o como fiador, está garantizando el cumplimiento de las obligaciones de contratos de financiación suscritos por empresas controladas por el accionista mayoritario del Grupo, cuyo saldo vivo a 31 de mayo de 2020 asciende a un importe total de 5.978.900 euros y 1.640.000 dólares.

En el supuesto de ejecución de las garantías prestadas por el Grupo, y posterior repetición del mismo frente al garantizado incumplidor por el importe que hubiera tenido que atender, en caso de declaración de concurso de acreedores de un garantizado incumplidor español podría considerarse que el Grupo es persona especialmente relacionada a las que se refiere el artículo 283 del Texto Refundido de la Ley Concursal, y por tanto el derecho de crédito frente a dicho avalado incumplidor en orden a la clasificación de créditos de la Ley Concursal podría tener la calificación de crédito subordinado.

Riesgo por la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Existe el riesgo de que la Sociedad o IBEMETEX ERMITA generen beneficios pero no dispongan de tesorería suficiente para cumplir con la obligación dineraria de pago derivada de la distribución de dividendos prevista en el régimen de SOCIMI. En ese caso, la Sociedad o IBEMETEX ERMITA podrían verse obligados a satisfacer el pago de dicho dividendo en especie, o bien a implementar algún sistema de aumento de capital y entrega de derechos de asignación gratuita para que los accionistas obtengan el pago de su dividendo en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad o IBEMETEX ERMITA podrían solicitar financiación adicional para hacer frente a las obligaciones de pago hacia los accionistas antes descritas, lo cual incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.**Riesgo derivado de la influencia del accionista mayoritario de referencia en la Sociedad.**

El titular último de un 67,85% del capital de la Sociedad es D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad), tal y como se detalla en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo.

Los intereses del accionista mayoritario podrían diferir de los del resto de accionistas, que mantendrán una participación minoritaria y por lo tanto no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses de los Consejeros respecto de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad, D. Alberto Enrique Finol Galué, tienen vinculación efectiva con (i) el Gestor, ya que es el titular último de un 89% del mismo, y con (ii) Iberosites, S.L.U, uno de los principales arrendatarios del Grupo (tal y como se indica en el apartado 2.10 del presente Documento Informativo), ya que es el titular último de un 100% de esta sociedad.

La Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad celebrada el 15 de mayo de 2020 dispensó a los Consejeros de la Sociedad de su obligación de no competir con la misma, con respecto a sus cargos y participaciones, en los términos permitidos por el artículo 230.3 de la LSC, siempre que (i) no quepa esperar daño para la Sociedad en ningún caso, (ii) el Consejero informe oportunamente al Consejo de Administración en caso de conflicto de interés o competencia efectiva que cause el más mínimo perjuicio para la Sociedad, y (iii) el Consejero dispensado renuncie de su cargo en el supuesto de que algún daño, perjuicio o efecto negativo se produjera.

No obstante, las situaciones descritas en los párrafos anteriores pueden dar lugar a conflictos de intereses. En caso de que se produzcan tales conflictos de intereses, tal y como se señala en el apartado 2.17.1 del presente Documento, la LSC ofrece instrumentos adecuados para evitar que se produzcan estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está gestionada externamente.

Según se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, la actividad del Grupo está gestionada externamente por el Gestor (Espacio Cuatro Gestión, S.L.), según los términos del Contrato de Gestión.

En consecuencia, la marcha del Grupo y de su negocio dependerá del Gestor y, más concretamente de su experiencia, destreza y juicio, para definir una estrategia exitosa, así como de su capacidad para gestionar una cartera inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que el Gestor vaya a tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para el Grupo ni que vaya a maximizar los objetivos marcados por el Grupo. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Gestor (o cualquier otro gestor que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses del Gestor respecto de la Sociedad.

El Gestor puede o podría desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios que debe prestar al Grupo, incluyendo la gestión de otras sociedades o la Comunidad de Propietarios Ermita II de la que forman parte los inmuebles propiedad del Grupo.

Cualquiera de tales actividades presentes y futuras, descritas en el párrafo anterior, puede dar lugar a conflictos de interés y/o puede conllevar tiempo y recursos sustanciales, lo que, a su vez, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas y o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo por la dependencia del Gestor y de cualquier salida de los equipos de gestión.

La capacidad del Grupo para lograr sus objetivos depende significativamente de la pericia del Gestor y de sus equipos de gestión. La salida por cualquier motivo de un miembro de los equipos de gestión podría tener un efecto desfavorable en la capacidad del Gestor para lograr los objetivos del Grupo,

Cualquiera de los miembros del equipo de gestión podría dejar de prestar sus servicios debido, por ejemplo, a su fallecimiento o incapacidad, así como a su despido o dimisión. Además, diversos acontecimientos que no se encuentran enteramente bajo el control del Grupo o del Gestor, tales como

la situación financiera del propio Gestor, o la realización de adquisiciones o cambios de sus políticas o estructuras internas, podrían a su vez, influir en su capacidad para retener a los miembros del equipo de gestión.

En caso de salida o falta de disponibilidad de cualquier miembro del equipo de gestión, no se puede garantizar que el Gestor sea capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en los mercados inmobiliario y financiero o con relaciones similares en dicho mercados. Incluso en el caso de que se encontrase personal alternativo, la transición de esas personas al Gestor podría llevar tiempo y podría ser costosa y no tener éxito en última instancia.

Si el Gestor no fuera capaz de asignar los recursos humanos apropiados para la gestión de las inversiones del Grupo, o de sustituir en algún momento a algún miembro del equipo de gestión, el Grupo podría no ser capaz de implantar su estrategia en la forma y en el tiempo descrito en el presente Documento Informativo. En este sentido, y sin perjuicio de las medidas adoptadas por el Grupo, la salida por cualquier motivo de un miembro del equipo del Gestor podría tener un efecto desfavorable en la capacidad del Gestor para lograr los objetivos del Grupo.

Riesgo derivado de la posibilidad de subcontratación por el Gestor prevista en los Contratos de Gestión.

El Gestor tiene derecho a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar al Grupo bajo el Contrato de Gestión. Aunque en tales circunstancias el Gestor será el encargado de la efectiva supervisión del trabajo de estos terceros y seguirá siendo responsable frente al Grupo por la prestación de sus servicios de conformidad con el Contrato de Gestión (sin perjuicio del derecho de repetición en determinados casos), el Grupo no puede garantizar que dichos terceros presten servicios con los niveles de calidad esperados del Gestor o conforme los términos previstos en el Contrato de Gestión, lo que podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad.

Riesgo derivado de la concentración del negocio en España.

La actividad actual del Grupo, según se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, se desarrolla en España, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de este país, así como de manera especial a la situación económica en el área de influencia de la ciudad de Madrid donde está localizado el centro comercial La Ermita. La existencia de condiciones económicas desfavorables podría afectar negativamente a la demanda de alquiler de los inmuebles del Grupo e incluso impedir a los inquilinos satisfacer sus obligaciones de pago, y provocar una disminución en la tasa de ocupación de los inmuebles alquilados por el Grupo. El Grupo no puede predecir cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o de manera especial a la situación económica en el área de influencia de la ciudad de Madrid donde está localizado el centro comercial La Ermita, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres de los activos, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la pandemia de coronavirus.

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que está impactando en el entorno macroeconómico, limitando la actividad empresarial, y restringiendo la movilidad de las personas. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

Tras la declaración del estado de alarma el 14 de marzo pasado, el centro comercial y sus locales tuvieron que cerrar al público, a excepción del supermercado “La Plaza de DIA” que tiene acceso directo desde la calle y el aparcamiento para vehículos. Durante los meses de abril, mayo y junio de 2020, IBEMETEX ERMITA ha facturado a los arrendatarios el 100% de las rentas, cuotas de la Comunidad de Propietarios y gastos repercutibles de acuerdo con los contratos de arrendamiento, sin embargo dada la situación descrita sólo se ha cobrado el 48% de lo facturado. El 8 de junio de 2020 el centro comercial pudo volver a abrir al público con aforo limitado. Esto permitirá que los arrendatarios puedan iniciar de nuevo sus actividades, y tras ese inicio IBEMETEX ERMITA espera poder llegar a un acuerdo con los arrendatarios respecto al importe pendiente de cobro de los meses de abril, mayo y junio de 2020. A este respecto cabe señalar que IBEMETEX ERMITA ya ha alcanzado un acuerdo con Diver Karting, S.L., el arrendatario de la pista de karts, bonificando un 70% la renta de los meses de abril a junio de 2020 (ambos incluidos), así como un 30% la renta de los meses de junio a septiembre de 2020 (ambos incluidos). Por otra parte, de cara a contar con recursos suficientes para su operación, el Grupo durante los últimos meses ha firmado nuevos préstamos y créditos con las entidades bancarias, tal y como se detalla en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo.

No obstante, el Grupo considera que, dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en el mismo, ya que dependerá en gran medida de la amplitud y duración de la pandemia que actualmente no se puede predecir, si bien todo ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la concentración en el sector de centros comerciales.

La actividad principal del Grupo es la propiedad de inmuebles en el centro comercial La Ermita para su arrendamiento. En este sentido, los resultados del Grupo están en gran medida expuestos a la evolución del sector de los centros comerciales, que depende mayoritariamente del consumo minorista y por lo tanto es de naturaleza cíclica así como sensible a la situación económica general (ver el factor de riesgo “Riesgos derivados de cambios adversos en la coyuntura económica o en la política internacional, nacional y regional” y el factor de riesgo “Riesgo derivado de que el sector de los centros comerciales sea cíclico”).

Si el sector de los centros comerciales se viese afectado negativamente, los arrendatarios de los inmuebles del Grupo podrían sufrir descensos en sus ingresos, lo que podría provocar un empeoramiento de su situación financiera y, por lo tanto, intentos por parte de los arrendatarios de renegociar en condiciones más favorables sus actuales contratos de arrendamiento, así como incumplimientos de sus contratos o resoluciones de los mismos. Adicionalmente, determinados contratos de arrendamiento de los inmuebles del Grupo contienen cláusulas que contemplan todo o un componente variable en las rentas pactadas en función de determinados ingresos obtenidos por los arrendatarios en los mismos. Todo ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

No obstante, hay que mencionar que, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, en la mayoría de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo se establece un importe mínimo de renta anual.

Riesgo derivado de la concentración de los inmuebles del Grupo en un centro comercial.

A fecha del presente Documento Informativo, todos los activos inmobiliarios del Grupo están situados en el centro comercial La Ermita, por lo que los resultados del Grupo dependen de la buena evolución y desarrollo de este centro, que a su vez está condicionada, entre otros, por factores externos al Grupo como pueden ser la competencia de otros centros comerciales dentro de su área de influencia o del comercio por internet (ver el factor de riesgo “Riesgo derivado de la alta competencia en el sector”), y la afluencia de potenciales clientes que tenga el centro anualmente.

Cualquier cambio desfavorable que afecte al centro comercial podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de contraparte asociado a los contratos de arrendamiento de los activos del Grupo.

La actividad principal del Grupo es la propiedad de inmuebles en el centro comercial La Ermita para su arrendamiento. En ese sentido, si el Grupo no consiguiese renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento, o si la renovación de dichos contratos se realizase en términos menos favorables para el Grupo, así como en caso de que no se consiguiesen nuevos arrendatarios o se produjesen reducciones temporales en las rentas mínimas de los contratos o la resolución anticipada de los

mismos, se podría producir una disminución significativa de los ingresos del Grupo, y el valor de las propiedades podría disminuir considerablemente.

Además, a pesar de que el Grupo selecciona a los arrendatarios e incluye determinadas protecciones en los contratos de arrendamiento, el Grupo se expone al riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios, lo que podría suponer un incumplimiento de sus obligaciones de pago con el Grupo, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos de Grupo, un retraso en el cobro de los mismos, o un retraso en el desalojo de los arrendatarios.

Todos estos factores podrían tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgos derivados de la gestión que realicen los arrendatarios de los inmuebles de la Sociedad.

Parte de los ingresos del Grupo dependen de la actividad y la gestión que realicen los arrendatarios de los inmuebles, todo ello en la medida en que determinados contratos de arrendamiento de los inmuebles contienen cláusulas que contemplan todo o un componente variable en las rentas pactadas en función de los ingresos obtenidos por los arrendatarios. No obstante, hay que mencionar que, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, en la mayoría de los contratos de arrendamiento se establece un importe mínimo de renta anual.

En ese sentido, la gestión que realicen los arrendatarios de sus negocios podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgos inherentes a la inversión en bienes inmuebles.

Los ingresos obtenidos por el Grupo de sus activos inmobiliarios, así como el valor de los mismos, pueden verse negativa y sustancialmente afectados por diversos factores inherentes a la inversión en dicho tipo de bienes, entre otros:

- (i) Posibles retrasos en la recepción de las rentas, la terminación de contratos de arrendamiento o el retraso en desalojar un inquilino podría dificultar o retrasar la venta o el re-arrendamiento de los activos, lo que disminuiría los ingresos obtenidos por el Grupo por sus contratos de arrendamiento.
- (ii) Posibles descensos de las rentas de los contratos con todo o un componente variable o reducciones temporales en las rentas mínimas anuales, disminuyendo los ingresos obtenidos por el Grupo por sus contratos de arrendamiento.
- (iii) Posible incremento de los costes y gastos vinculados a los inmuebles (tales como gastos comunes, seguros o desembolsos imprevistos que afecten a las propiedades), así como de los impuestos y tasas que gravan los bienes inmuebles (como puede ser el IBI), y que tengan que ser asumidos por el Grupo, por no poder repercutirlos a los arrendatarios, o por estar los inmuebles desocupados, lo cual disminuye el beneficio operativo obtenido por el Grupo.

- (iv) La participación del Grupo en la Comunidad de Propietarios de ERMITA II (tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo), hace que el Grupo esté sujeto al régimen de mayorías establecido para la adopción de acuerdos que afectan a los inmuebles, previsto en sus normas internas de funcionamiento y en la ley, y debe asumir las cuotas de gastos comunes giradas por dicha Comunidad.
- (v) Las posibles consecuencias negativas derivadas de la falta de declaración o de identidad de las descripciones y superficies declaradas en el catastro, y en los correspondientes registros de la propiedad, con la realidad física de los inmuebles o de algunas de las fincas que conforman los mismos.

Si los ingresos que el Grupo obtiene de los arrendatarios o el valor de sus propiedades inmobiliarias se ven afectados negativamente por cualquiera de los anteriores factores (o por otros factores inherentes al tipo de activo que el Grupo gestiona), esto podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de que la iliquidez de los activos del Grupo pueda afectar a la realización de las desinversiones.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo pueden ser ilíquidas, como consecuencia, entre otras razones, de la relativa falta de amplitud del mercado inversor, así como por la complejidad y la significativa cantidad de tiempo y de gasto necesaria para completar una operación inmobiliaria. Dicha iliquidez puede limitar la capacidad del Grupo para enajenar activos en un momento temporal adecuado y a precios satisfactorios, así como puede obligar al Grupo a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Lo anterior perjudica la capacidad del Grupo para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, que podría verse limitada, lo cual podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de posibles contingencias o riesgos (identificados o no) de los activos del Grupo.

Antes de adquirir cualquier bien inmueble, el Gestor, en nombre del Grupo, lleva a cabo un análisis previo (*due diligence*) de la inversión propuesta. Este análisis incluye, entre otros, estudios técnicos, informes jurídicos y valoraciones del activo. En el marco de lo anterior, es posible que ciertos daños o defectos de calidad del inmueble no se observen hasta un momento posterior a su adquisición, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente hasta un momento posterior a la adquisición del inmueble.

En la medida en que el Grupo, el Gestor u otros terceros infravaloren o no detecten las contingencias asociadas a la inversión en cuestión, el Grupo podría incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades no previstas o por un importe superior al previsto, tales como defectos en la

titularidad del inmueble declarada, pagos o reclamaciones vinculados a litigios preexistentes, dificultades para obtener permisos que permitan el uso del inmueble según lo previsto, y contingencias o responsabilidades medioambientales, estructurales u operativas en relación con el inmueble que requieran solución.

Aunque el Grupo puede contar con mecanismos contractuales de protección frente a las anteriores contingencias y responsabilidades, no puede afirmarse que dicha protección contractual resulte siempre ejecutable o suficiente. Así, los derechos de repetición que el Grupo pueda tener frente a aquellos terceros de los que adquirió los activos pueden no resultar ejercitables debido, entre otros motivos, al vencimiento de los períodos de garantía, al transcurso de los plazos de caducidad aplicables, a la insolvencia del vendedor o a la ausencia de pruebas sobre el conocimiento que dicho vendedor tenía o debería haber tenido sobre el correspondiente defecto o contingencia.

En ese sentido, todo análisis previo que no detecte dichos vicios, contingencias o riesgos puede dar lugar a la adquisición de activos que no se ajusten a la estrategia de inversión del Grupo o que no cumplan las proyecciones financieras u operativas realizadas sobre los mismos con motivo de su adquisición lo que, a su vez, podría causar una disminución de los ingresos del Grupo o un aumento de costes no previsto, lo cual podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado del posible retraso o no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los inmuebles del Grupo.

El Grupo o los arrendatarios de sus inmuebles podrían estar obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de obras, licencias de actividad y licencias de apertura. Además, el Grupo o los arrendatarios podrían estar obligados en determinadas circunstancias a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes.

Dado que la concesión de las anteriores licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo, o incluso no producirse, el Grupo podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios, lo cual podría causar una disminución de los ingresos del Grupo y podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la no cobertura de las pólizas de seguro del Grupo de daños producidos en los inmuebles.

El Grupo dispone de seguros que cubren los eventuales daños producidos en sus inmuebles, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Los inmuebles del Grupo están expuestos al riesgo de que se produzcan daños en los mismos por causa de incendios, inundaciones u otras, ya sean naturales o no. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, así como un incremento del coste de los seguros contratados, el Grupo experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, el Grupo

podría ser responsable de los costes de reparación asociados a los daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades. Todo lo anterior podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.

Los contratistas o subcontratistas con los que contrate el Grupo (entre otras circunstancias, para la renovación de sus propios activos inmobiliarios) son generalmente empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que la Sociedad supervisa sus actividades, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en plazo lo convenido, dando lugar a que el Grupo tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Adicionalmente, cualquier incumplimiento por parte del contratista de la normativa laboral y de seguridad social podría conllevar la asunción de responsabilidad por parte del Grupo como consecuencia de dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición que en su caso se tenga contra el contratista.

Todo ello podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo general de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

El Grupo no se halla incurso en la actualidad en ninguna reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del mismo, a excepción del procedimiento ordinario 928/2019 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 36 de Madrid y promovido por ONTIER contra IBEMETEX ERMITA como demandada, tal y como se detalla en el apartado 2.14.4 del presente Documento Informativo.

No obstante, la Sociedad y su Grupo podrían verse afectadas en el futuro por otras reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas, entre otros, con posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por el Grupo (como arquitectos, ingenieros, contratistas o subcontratistas de la construcción). No obstante, la Sociedad conservaría en algunos casos una acción de repetición contra estos terceros.

La Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra la Sociedad ante determinados supuestos de daños relacionados con sus activos inmobiliarios (ver el factor de riesgo “Riesgo derivado de la no cobertura de las pólizas de seguro del Grupo de daños producidos en los inmuebles”). No obstante, dicho seguro podría no cubrir dichos daños, o no ser

suficiente para cubrir dichos costes, o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y la entidad aseguradora podría, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura.

Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades del Grupo podrían tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de que la valoración de la cartera de los activos inmobiliarios del Grupo pueda no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, GESVALT ha emitido con fecha 13 de abril de 2020 un informe de valoración independiente de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2019, según los criterios establecidos en la 10ª edición de los *RICS Valuation and Evaluation Standards* ("Red Book"), que se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo. Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones del Emisor.

2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad.

Riesgos derivados de cambios adversos en la coyuntura económica o en la política internacional, nacional y regional.

La actividad empresarial del Grupo se desarrolla exclusivamente en España y, por lo tanto, el escenario económico español tiene una influencia significativa en sus resultados empresariales. Sin perjuicio de lo anterior, la actividad que desarrolla el Grupo es una actividad cíclica que está ligada al consumo minorista y por lo tanto depende de la situación del entorno económico-financiero general. En este sector de actividad, los cambios que puedan producirse en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, en las tasas de ocupación y empleo, en los tipos de interés, en la inflación, en la legislación fiscal, o cualesquiera cambios regulatorios y políticos que se produzcan, así como el nivel de confianza de los consumidores en la economía, entre otros factores, afectan considerablemente al sector en el que opera el Grupo. Cualquier cambio desfavorable en relación con estos factores, en las tendencias económicas, demográficas, políticas o sociales podría traducirse en una ralentización, o incluso en una crisis del sector de los centros comerciales.

A pesar del crecimiento económico y de la recuperación de los últimos años, el Grupo no puede predecir cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico nacional e internacional, y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Por otro lado, el Grupo está también expuesto a riesgos derivados de importantes interrupciones en la política internacional, nacional y regional. En primer lugar, el surgimiento en algunos estados miembros de partidos y movimientos políticos de ideología y prioridades contrarias a la Unión Europea podría afectar negativamente a la política y a la situación económica en la Zona Euro y en España. Además, la confianza de los inversores en la economía podría verse negativamente afectada por la incertidumbre derivada de resultados de procesos electorales u otros eventos políticos en la Zona Euro, lo que finalmente podría provocar cambios adversos en el marco regulatorio de aplicación. Asimismo, otros factores como tensiones internacionales; la situación financiera y la incertidumbre en el escenario internacional; las tensiones geopolíticas en Oriente Medio; y las acciones terroristas y militares llevadas a cabo en Europa y en otras partes del mundo, podrían afectar negativamente a la situación económica global y europea.

A estos efectos, cualquier cambio adverso en la coyuntura económica o en la política internacional, nacional y regional podría tener un impacto negativo directo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres de los locales del centro comercial La Ermita y en el valor de los activos inmobiliarios, entre otros, y, como consecuencia, podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de que el sector de los centros comerciales sea cíclico.

El sector de los centros comerciales es por naturaleza cíclico y el consumo en dicho sector sigue a la evolución de la economía general. El carácter cíclico del sector podría influir en los ingresos brutos y en la valoración de las propiedades del Grupo, lo cual implica que un ciclo negativo en la economía general podría provocar efectos adversos en sus resultados de explotación y en su situación financiera y patrimonial, disminuyendo los ingresos que el Grupo obtiene de sus activos y el valor de mercado de los mismos, lo cual podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la alta competencia en el sector.

El sector en el que opera el Grupo es altamente competitivo, y éste se enfrenta a la competencia de otros centros comerciales dentro o fuera de su área geográfica de interés e influencia, a la potencial apertura de nuevos centros comerciales próximos a dichas zonas, y a otras ofertas de comercio minorista próximas. Además, el sector de los centros comerciales está viviendo la creciente competencia de otras formas de venta al por menor, tanto a través de medios físicos como electrónicos.

La alta competencia existente en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles y a una reducción de la demanda de los inmuebles propiedad del Grupo y, como consecuencia, tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del mismo.

Riesgo derivado del marco normativo propio de la actividad inmobiliaria y de los centros comerciales del que se pueden derivar costes y responsabilidades no previstos para el Grupo.

La actividad inmobiliaria y de los centros comerciales en España se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos de las autoridades administrativas competentes, así como a modificaciones del mismo que podrían afectar negativamente a las licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, así como al valor de los activos y de las rentas por alquiler. Dichas modificaciones normativas pueden asimismo repercutir desfavorablemente en la capacidad del Grupo para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurra en mayores costes de funcionamiento de los centros comerciales para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin que éstos se puedan repercutir a los arrendatarios.

Por otra parte, el marco normativo aplicable a los inmuebles y a la actividad que en ellos se desarrolla y, en particular, la normativa aplicable en materia de urbanismo, seguridad, salubridad, y medioambiente, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo, podría imponer al Grupo obligaciones asociadas a la inversión en los activos inmobiliarios, incluso con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones podrían dar lugar también a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si el Grupo es o no el causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones podrían influir desfavorablemente en la capacidad del Grupo para arrendar o vender un inmueble de su propiedad.

Por lo tanto, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia (europeos o españoles) podría hacer que el Grupo tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que a su vez podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.5. Riesgos de carácter fiscal de la Sociedad.**Riesgo derivado de la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI.**

La Sociedad e IBEMETEX ERMITA han optado por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI, de conformidad con la Ley de SOCIMI y, en consecuencia, están sujetas con carácter general a un tipo impositivo del 0% en la LIS. No obstante, la Sociedad, o IBEMETEX ERMITA, podrían perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) La exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial por la Sociedad o IBEMETEX ERMITA de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Cualificados (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad o IBEMETEX ERMITA pasen a tributar por el régimen general, no pudiendo optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

En caso de que la Sociedad o IBEMETEX ERMITA no cumplan con todos los requisitos exigidos por la Ley de SOCIMI antes de que expire el plazo de dos años regulado en la disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMI, quedarán obligadas a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

Por tanto, si la Sociedad o IBEMETEX ERMITA no pudieran mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgos derivados de cambios en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal especial de SOCIMI) y de la interpretación de la misma realizada por el Grupo.

A la Sociedad y a IBEMETEX ERMITA les aplica el régimen fiscal especial de las SOCIMI, por lo que su negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMI. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI no es exhaustivo, y su aplicación a los casos concretos de cada SOCIMI ha requerido una intensa actividad interpretativa por parte de la Administración Tributaria a través de consultas escritas.

En este sentido, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación de los organismos correspondientes) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en España o en cualquier otro país en el que el Grupo pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles

en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMI, podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Asimismo, la gestión de las sociedades que integran el Grupo durante los años susceptibles de inspección tributaria (según lo dispuesto en la normativa tributaria aplicable) se ha realizado sobre la base de una interpretación del Grupo de la normativa fiscal aplicable. No obstante, en caso de que tales criterios interpretativos fueran cuestionados por la Administración Tributaria, podrían ponerse de manifiesto riesgos en materia tributaria, que podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

No obstante cuanto antecede, el artículo 29 de los Estatutos Sociales contiene obligaciones de indemnización de los Accionistas Cualificados (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) a favor de la SOCIMI, con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad.

De este modo, los Accionistas Cualificados estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la SOCIMI.

Riesgo relativo a la limitación de la capacidad del Grupo para realizar nuevas inversiones al requerir el régimen de SOCIMI la distribución obligatoria de una parte significativa de los beneficios de la Sociedad.

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria beneficios entre sus accionistas. En concreto, con carácter anual, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas, y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos aptos una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

En estas circunstancias, los inversores deben tener en cuenta que el Grupo podría ver limitada su capacidad para realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a inversiones (viéndose obligada a distribuir el resto), lo que podría ralentizar su capacidad de crecimiento, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra del mismo.

2.23.6. Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad.

Riesgo derivado de la falta de liquidez de las acciones.

Si bien DES tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Banco Sabadell como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB, el grado de difusión de las acciones de la Sociedad es de sólo el 14,56% del capital (tal y como se detalla en el apartado 3.2 de este DIIM) y las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación y, por lo tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán en el futuro las acciones del Emisor, ni tampoco respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión de menor liquidez que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en mercados oficiales. La inversión en acciones de la Sociedad puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

Riesgo derivado de la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

Las acciones de DES que se van a negociar en el MAB-SOCIMIs pueden presentar una elevada volatilidad. Factores tales como: (i) fluctuaciones en los resultados de la Sociedad y en el sector en el que opera; (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre la Sociedad y sobre la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iii) operaciones de venta que los accionistas del Emisor puedan realizar de sus acciones en el futuro; así como (iv) un reducido volumen de contratación de las acciones, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad e impedir a los inversores vender sus acciones en el mercado a un precio superior al precio al que las adquirieron.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir de forma importante en breves periodos temporales y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

Riesgo por la no implementación de las recomendaciones de buen gobierno.

Al no resultar de aplicación a la Sociedad por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial de valores, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas – conocido como el Código Unificado– si bien sí dispone de un Reglamento Interno de Conducta, tal y como se menciona en el apartado 2.22 del presente Documento Informativo.

3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES.

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

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de cinco millones (5.000.000) de euros, representado por cincuenta mil (50.000) de acciones de cien euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. En el apartado 2.4.1 anterior de este Documento Informativo se incluye una descripción de la evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

La Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Compañía, celebrada el día 13 de marzo de 2020 acordó, en su punto 1 del orden del día, solicitar la incorporación al MAB-SOCIMIs, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en circulación, así como de aquéllas que se emitieran entre la fecha del acuerdo y la fecha de efectiva incorporación a negociación de las acciones. Dicha Junta General también acordó delegar en el Consejo de Administración las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias, con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros, para solicitar en nombre y representación de la Sociedad la incorporación de la totalidad de las acciones en el MAB-SOCIMIs.

Está previsto que la totalidad de las acciones de DES sean incorporadas al MAB-SOCIMIs.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Compañía conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMIs y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

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

El objetivo del presente Documento Informativo es la incorporación a negociación del 100% de las acciones del Emisor en el Mercado, sin la realización previa de una oferta de venta ni de suscripción de acciones, dado que la Sociedad ya goza de una distribución accionarial suficiente, habiéndose realizado las ventas de acciones previas descritas en el apartado 2.4.1. de este Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo, de acuerdo con el detalle recogido en el apartado 2.19 anterior, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son 24. Dichos accionistas poseen en conjunto un total de 7.282 acciones (14,56% del capital),

cuyo valor asciende a 3.087.568 euros tomando en consideración el precio de referencia de 424 euros por acción fijado por el Consejo de Administración, celebrado por escrito y sin sesión con efectos el 20 de julio de 2020, para la incorporación al MAB-SOCIMIs.

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

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en la LSC, en la Ley del Mercado de Valores, en el Real Decreto-ley 21/2017 de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores, y en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores representados mediante anotaciones en cuenta, así como por cualquier otra normativa que desarrolle, modifique o sustituya las anteriores.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta. Se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus Entidades Participantes.

Las acciones del Emisor están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Compañía son acciones ordinarias (no existe otro tipo de acciones en la Sociedad) y todas gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente y los Estatutos Sociales de DES:

- *Derecho a percibir dividendos.*

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación, en las mismas condiciones, y no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 anterior.

- *Derechos de asistencia.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 17 de los Estatutos Sociales establece que podrán asistir a la Junta General de Accionistas

los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, y que será válida la asistencia de los accionistas a la Junta General por medios telemáticos que garanticen debidamente la identidad del sujeto, de conformidad con el artículo 188 de la LSC.

- *Derechos de voto y representación.*

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la LSC.

Las restricciones a la representación previstas en los artículos 184 y 186 de la LSC no serán aplicables cuando el representante sea el cónyuge o un ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquel tenga poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

La representación es siempre revocable, teniendo la asistencia personal del representado a la Junta General valor de revocación.

Los Estatutos Sociales en su artículo 20.5 prevén que, en todo caso, el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de la Junta General podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica, por videoconferencia o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho a voto y quede registrado en algún tipo de soporte.

- *Derechos de suscripción preferente.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la LSC.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia LSC en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- *Derecho de información*

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la LSC, y con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la LSC.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIs.

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones, a excepción de la transmisión de las acciones por ofertas de adquisición que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad) que está sometida a condición o restricción compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI, tal y como se desprende del artículo 8 de los Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Artículo 8.- Transmisión de acciones.

- 1. Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*
- 2. No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50 % del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*
- 3. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”*

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

A la fecha del presente Documento Informativo, no existen pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs.

De conformidad con el artículo 1.7 del apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018, hasta que se cumpla el primer aniversario de la fecha de incorporación de las acciones al Mercado, los accionistas significativos, así como el consejero D. Vicente Armas Bauza, se han comprometido a no transmitir o enajenar de cualquiera otra forma sus acciones de la Sociedad, salvo aquellas que se pongan a

disposición del Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

Se consideran accionistas significativos, en los términos de la Circular del MAB 2/2018, aquellos que tengan una participación directa o indirecta, igual o superior al 5% del capital social. Estos accionistas, tal y como se indica en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, son Ibemetex Investment, S.A., Ibemetex Spain, S.L.U., Starbright Management Corp., Corporación Ibérica Investments, S.A., y Calox International España, S.L. (teniendo en cuenta que el titular último mayoritario de dichas sociedades es D. Alberto Enrique Finol Galué, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad), y Vamefe Mall LLC..

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales de la Compañía están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMI) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 8 de los Estatutos Sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 3.4 anterior y es el siguiente:

“Artículo 8.- Transmisión de acciones.

- 1. Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*
- 2. No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50 % del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*
- 3. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”*

- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas, conforme a lo dispuesto en el artículo 33 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 33.- Comunicación de participaciones significativas.

1. *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o pérdidas de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.*
 2. *Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.*
 3. *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
 4. *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”*
- c) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 34.- Pactos parasociales.

1. *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.*
 2. *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
 3. *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”*
- d) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 35 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 35. Exclusión de negociación.

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos

en la regulación aplicable de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión a negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.”

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

La Junta General de Accionistas de la Compañía se rige por lo dispuesto en la LSC y en los Estatutos Sociales (artículos 10 a 20):

a) Convocatoria.

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la LSC. En su defecto, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrará en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión.

Por lo que se refiere a la convocatoria judicial de las Juntas Generales de accionistas, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

b) Quorum de constitución.

La Junta General de accionistas, ordinaria y extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o los Estatutos Sociales estipulen un quórum de constitución superior.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, la Junta General de accionistas quedará válidamente constituida, sin necesidad de previa convocatoria para conocer y resolver cualquier asunto, siempre que éste presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad su celebración.

c) Derecho de asistencia.

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista

tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con 5 días de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

También el Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente.

Será válida la asistencia de los accionistas a la Junta General por medios telemáticos que garanticen debidamente la identidad del sujeto, de conformidad con el artículo 182 de la LSC. Para ello el Consejo de Administración indicará en la convocatoria de la Junta General los medios que podrán utilizarse a estos efectos por reunir las condiciones de seguridad exigibles que permitan identificar a los accionistas, el correcto ejercicio de sus derechos y el adecuado desarrollo de la reunión.

d) Derecho de representación.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y los requisitos establecidos en la LSC.

La representación es siempre revocable, teniendo la asistencia personal a la Junta General del representado valor de revocación.

Las restricciones a la representación previstas en los artículos 184 y 186 de la LSC no serán aplicables cuando el representante sea el cónyuge o un ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquel tenga poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

e) Mesa de la Junta General.

La Junta General de accionistas será presidida por el Presidente del Consejo de Administración, quien estará asistido por el Secretario, que será el Secretario del Consejo de Administración. En defecto de los anteriores, actuarán como Presidente y Secretario los accionistas elegidos por la Junta General.

f) Deliberación.

Abierta la sesión de la Junta General de accionistas, el Secretario dará lectura a los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el Presidente y las personas que él designe a tal fin. Una vez se hayan producido estas intervenciones, el Presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los límites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado,

a su juicio suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo.

La Junta General de accionistas podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de los administradores o de un número de accionistas que representen, un 25% del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones.

g) Adopción de acuerdos.

Cada acción con derecho de voto presente o representada en la Junta General de accionistas dará derecho a un voto.

Los acuerdos de la Junta se adoptarán con el voto favorable de la mayoría del capital, presente o representado. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o los Estatutos Sociales estipulen una mayoría distinta.

En todo caso, el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de la Junta podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica, por videoconferencia o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho de voto y quede registrado en algún tipo de soporte.

h) Acta de la Junta General.

El acta de la Junta General de accionistas será aprobada en cualquiera de las formas previstas por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo siempre que con 5 días de antelación al previsto para su celebración lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas.

En la página web de la Sociedad (www.desarrollosermitadelsanto.com) se encuentra disponible, entre otra documentación, los Estatutos Sociales.

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

Con fecha 4 de mayo de 2020, el Emisor y la Sociedad han formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con Banco Sabadell (el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) a través del Mercado Alternativo Bursátil (así como las Instrucciones Operativas que la desarrollan) (las “**Normas de Contratación**”).

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en las Normas de Contratación.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, 100.000 euros en efectivo (a través de la póliza de crédito suscrita por dicho importe con Banco Sabadell, cuyas principales características se detallan en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo) y 236 acciones de la Sociedad (con un valor estimado de mercado de 100.064 euros tomando en consideración el primer precio de referencia de 424 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique

a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por el Emisor al MAB.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

Información sobre buen gobierno corporativo de la Sociedad.

Tal y como se menciona en el apartado 2.22 del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado por escrito y sin sesión con efectos el 25 de mayo de 2020, acordó aprobar el Reglamento Interno de Conducta.

La Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.

DES firmó el 10 de marzo de 2020 un contrato con VGM como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular del MAB 2/2018. En dicha circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIs y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este Mercado.

La Sociedad y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 4 de octubre de 2013 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1, con N.I.F. B-86790110, y domicilio a estos efectos en la calle Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., con domicilio en Paseo de la Castellana 141, 2ª planta, 28046 Madrid, y N.I.F. A80884372, ha emitido con fecha 13 de abril de 2020 un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 (dicho informe se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo).

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB.

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) Sans Sampietro Abogados, S.L.P., con N.I.F. B-85534592 y domicilio social en calle Castello 82, 2º izquierda, 28006 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en el proceso de incorporación en el MAB.

- (ii) Lener Asesores Legales y Económicos, S.L., con N.I.F. B-85735967 y domicilio social en Paseo de la Castellana 23, 1ª planta, 28046 Madrid, ha realizado un informe de *due diligence* legal de la Compañía.
- (iii) PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L., con N.I.F. B-95221271 y domicilio social en Alameda de Recalde 36, 8º, 48009 Bilbao ha prestado servicios de auditoría. y emite un informe de comfort letter sobre las cifras incluidas en el presente Documento Informativo.
- (iv) Crowe Advisory SP, S.L., con N.I.F. B-87122396 y domicilio social en Paseo de la Castellana 170, planta 7, 28046 Madrid, ha realizado un informe de due diligence financiero del Grupo.
- (v) Banco de Sabadell, S.A., con N.I.F. A-08000143 y domicilio social en Avenida Óscar Esplá 37, 03007 Alicante como Proveedor de Liquidez, entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro de registro de accionistas de la Sociedad.

ANEXO I. Cuentas anuales abreviadas de Ibemetex Ermita, S.L.U. correspondientes a los ejercicios 2018, y 2019, junto con los correspondientes informes de auditoría.



IBEMETEX ERMITA, S.L.U.

**Cuentas Anuales Abreviadas del Ejercicio 2019
junto con el Informe de Auditoría
Emitido por un Auditor Independiente**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR
UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A el Socio Único de IBEMETEX ERMITA, S.L.U.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de IBEMETEX ERMITA, S.L.U. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración del Inmovilizado

La Sociedad posee el Centro Comercial ubicado en el Paseo de la Ermita del Santo nº48. Estos activos se valorarán inicialmente a su coste de adquisición y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada, así como por los deterioros que sean necesarios en caso de que existan pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de los mismo a un importe inferior

al de su valor en libros. En este sentido, la Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor recuperable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración del inmueble representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de “Descuento de Flujos de Caja” que requiere realizar estimaciones entre las que destacan: las rentas previstas por los arrendamientos de las inversiones inmobiliarias, la tasa interna usada en la actualización de las citadas rentas, el valor residual de los activos al final del período de proyección.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en obtener los informes de valoración realizados por los expertos contratados por la Sociedad para la Valoración de la totalidad del valor de inmueble, así como en evaluar tanto la competencia, capacidad y objetividad como la adecuación del trabajo de dichos expertos para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación con estos aspectos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

La Sociedad se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad que requiere la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de los administradores, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los socios.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la obtención de documentación preparada por la Dirección de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos pedido conformidad a los fiscalistas del grupo, para obtener razonabilidad e integridad, de cumplimiento de requisitos legales y todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis. Adicionalmente hemos revisado que las notas 1, 11 y Anexo I de la memoria abreviada del ejercicio 2019 adjunta contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Responsabilidad del Administrador en relación con las cuentas anuales

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

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

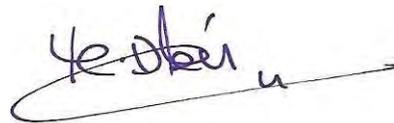
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en la página 3 siguiente es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Esperanza Macarena Dal-Re Compaire
Inscrito en el ROAC con el N° 2.551

30 de abril de 2020

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

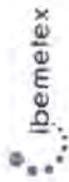
Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de 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.

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



IBEMETEX ERMITA, S.L.

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

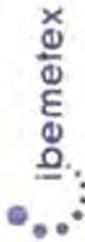
ACTIVO	NOTAS	2019	2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2019	2018
ACTIVO NO CORRIENTE		18.056.701,29	18.353.395,45	PATRIMONIO NETO		13.811.210,74	(3.061.534,76)
Inmovilizado material	5	17.854.691,47	18.154.697,93	Fondos Propios	8	13.811.210,74	(3.061.534,76)
Inversiones financieras a largo plazo	6.1.	202.009,82	198.697,52	Capital		4.060.102,00	4.060.102,00
				Reservas		33.211,10	33.211,10
				Resultado de ejercicios anteriores		(7.154.847,86)	(3.663.739,17)
				Otras aportaciones de socios		17.115.398,00	-
				Resultado del ejercicio	3	(242.652,50)	(3.491.108,69)
ACTIVO CORRIENTE		1.009.340,24	1.757.830,99	PASIVO NO CORRIENTE	6.2.	3.584.550,09	14.671.250,71
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.1 y 11	201.299,02	203.031,69	Deudas a largo plazo		3.584.550,09	3.692.804,71
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.1. y 10	572.882,96	1.283.356,53	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	10.978.446,00
Inversiones financieras a corto plazo	6.1.	221.060,14	169.046,86	PASIVO CORRIENTE	6.2.	1.670.280,70	8.501.510,49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	14.098,12	102.393,91	Deudas a corto plazo		613.685,86	649.246,83
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	-	6.625.586,95
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.2 y 11	1.056.594,84	1.226.674,71
TOTAL ACTIVO		19.066.041,53	20.111.226,44	TOTAL PASIVO		19.066.041,53	20.111.226,44

IBEMETEX ERMITA, S.L.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

	NOTAS	2019	2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe Neto de la Cifra de Negocios	9.1	1.592.312,99	1.835.380,39
Ventas		1.592.312,99	1.569.747,35
Prestaciones de servicios		-	265.633,04
Otros ingresos de explotación		27.290,95	14.293,60
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		27.290,95	14.293,60
Gastos de Personal		-	(39.571,33)
Sueldos, salarios y asimilados		-	(29.592,90)
Cargas sociales		-	(9.978,43)
Otros Gastos de Explotación	9.2	(1.297.603,97)	(1.827.489,68)
Servicios exteriores		(1.001.147,78)	(1.343.186,41)
Tributos		(251.079,17)	(241.029,40)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar operaciones comerciales		(45.377,02)	(243.273,87)
Amortización del Inmovilizado	5	(261.215,46)	(225.396,54)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(2.284.349,00)
Deriores y pérdidas		-	(2.284.349,00)
Resultados por enajenación y otras		-	-
Otros resultados		374.248,17	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		435.032,68	(2.527.132,56)
Ingresos Financieros		-	991,45
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	991,45
Gastos Financieros		(677.685,18)	(787.463,36)
Por deudas con terceros		(677.685,18)	(787.463,36)
Variación de Valor Razonable en Instrumentos Financieros		-	(171.591,22)
Cartera de negocios y otros		-	(171.591,22)
Diferencias de Cambio		-	(5.913,00)
RESULTADO FINANCIERO		(677.685,18)	(963.976,13)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(242.652,50)	(3.491.108,69)
Impuestos sobre Beneficios	11	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(242.652,50)	(3.491.108,69)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(242.652,50)	(3.491.108,69)

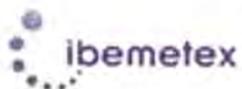




IBEMETEX ERMITA, S.L.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Capital		Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Escriturado							
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	1.060.102,00		35.241,74	(3.133.226,66)	3.000.000,00	(530.512,51)	(76.438,71)	355.165,86
I. Ajustes por cambios de criterio 2016 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2016 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	1.060.102,00		35.241,74	(3.133.226,66)	3.000.000,00	(530.512,51)	(76.438,71)	355.165,86
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(3.491.108,69)	76.438,71	(3.414.669,98)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	3.000.000,00		(2.030,64)	(530.512,51)	(3.000.000,00)	530.512,51	-	(2.030,64)
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	4.060.102,00		33.211,10	(3.663.739,17)	-	(3.491.108,69)	-	(3.061.534,76)
I. Ajustes por cambios de criterio 2016 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2016 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	4.060.102,00		33.211,10	(3.663.739,17)	-	(3.491.108,69)	-	(3.061.534,76)
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(242.652,50)	-	(242.652,50)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	17.115.398,00	-	-	17.115.398,00
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	(3.491.108,69)	-	3.491.108,69	-	-
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	4.060.102,00		33.211,10	(7.154.847,86)	17.115.398,00	(242.652,50)	-	13.811.210,74



IBEMETEX ERMITA, S.L.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(242.652,50)	(3.491.108,69)
Ingresos y Gastos Imputados Directamente al Patrimonio			
Por Valoración Instrumentos Financieros		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Efecto Impositivo		-	-
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		--	--
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(242.652,50)	(3.491.108,69)

IBEMETEX ERMITA, S.L.U.

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

APOGENERICOS, S.A., se constituyó en Madrid, el 19 de enero de 2001, ante el Notario Dña. M.ª Jesús Guardo Santamaria, número 269 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 24 de julio de 2012, la Sociedad pasó a tener carácter **UNIPERSONAL**, ante la Notaria Dña. M.ª Jesús Guardo Santamaria.

El 11 de octubre de 2014, la Sociedad cambió su forma y denominación social, a **IBEMETEX ERMITA, S.L.**

El domicilio social de la Sociedad se encuentra ubicado en Paseo de la Ermita del Santo, nº 48. 2ª pta. (Madrid).

Según consta en la escritura de transformación en S.L., su objeto social consiste en la “compra, venta explotación y adquisición de bienes inmuebles, concesiones administrativas o de cualquier derecho real sobre dichos bienes, para su explotación económica, arrendamiento y subarrendamiento, excluido el financiero; así como su rehabilitación, reforma, promoción, urbanización, parcelación o construcción”.

Desde el 5 de octubre de 2018 la sociedad es participada por la Sociedad Dominante **DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A.** (Ver Nota 8), constituida el 20 de septiembre de 2018 que tiene su domicilio social en Madrid y que al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no está obligada a presentar sus cuentas anuales consolidadas, aun así, a 31 de diciembre de 2018 se ha procedido a la consolidación y esta auditada.

El Socio Único de la Sociedad es Desarrollos Ermita del Santo, S.A. (Véase nota 8)

La información del grupo de sociedades en los términos previstos en el art. 42 del Código de Comercio, es la siguiente:

Sociedad dominante	Nombre	Objeto social	Domicilio	Fecha formulación
	DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U. (SOCIMI)	La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI, entre otros.	Madrid	11/02/2020
Resto de Sociedades del Grupo	Nombre	Objeto social	Domicilio	Fecha formulación
	IBEMETEX ERMITA, S.L.	Compra, venta explotación y adquisición de bienes inmuebles, concesiones administrativas o de cualquier derecho real sobre dichos bienes, para su explotación económica, arrendamiento y subarrendamiento, excluido el financiero; así como su rehabilitación, reforma, promoción, urbanización, parcelación o construcción.	Madrid	30/03/2020
	IBEMETEX INVESTMENTS, S.L.	Actividades Industriales y Comerciales	San Jose de Costa Rica	30/03/2020
	CORPORACION IBERICA, S.L.	Actividades Industriales y Comerciales	San Jose de Costa Rica	30/03/2020

Régimen fiscal SOCIMI:

Con fecha 27 de septiembre de 2018, se solicitó la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde el 1 de enero de 2018.

La ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes, inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada ley.



El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

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

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

4. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos relativos a la Sociedad Dominante del Grupo al que pertenece la Sociedad tales como que el capital mínimo exigido a la Sociedad Dominante ascienda a 5 millones de euros o que las acciones de la Sociedad Dominante sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.
5. Finalmente, la SOCIMI tienen como obligación la distribución del 80% del beneficio como reparto de dividendos (véase Nota 3).

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales, se han formulado por el Administrador Único de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales.

- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El Real Decreto Refundido 2/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2019 adjuntas han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 12 de enero de 2020.

2.3. Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha generado pérdidas por importe de 242.653,50 euros, y un resultado de explotación positivo por importe de 435.032,68 euros, asimismo, las pérdidas de ejercicios anteriores acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2019 ascienden a 7.154.847,86 de euros (3.663.739,17 de euros al 31 de diciembre de 2018).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2019 la sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 660.940,46 euros, a 31 de diciembre de 2018 existía un fondo de maniobra negativo que presentaba un excedente del Activo Corriente sobre el Pasivo Corriente de 6.743.679,50 euros.

Teniendo en cuenta lo anterior, al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad genera pérdidas durante varios ejercicios consecutivos y lo expuesto en la nota 13 de la memoria abreviada adjunta, el Administrador Único de la Sociedad ha preparado las Cuentas Anuales Abreviadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que las perspectivas futuras de la Sociedad, una vez tomadas las nuevas medidas de evolución para el negocio, y el compromiso de apoyo financiero por parte del Socio Único (Ver Nota 8), obtención de nueva financiación a través de préstamos ICO, permitirán la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en los próximos ejercicios, de forma que puedan reforzar la gestión y continuidad de la Sociedad.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil y deterioros de los activos materiales (véase nota 5)
- La evaluación del cumplimiento de la aplicación del principio de gestión continuada. (véase nota 2.3 y 13)
- La gestión del riesgo de liquidez y del riesgo fiscal asociado al cumplimiento de los requisitos estipulados en el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase nota 1, 11 y Anexo 1)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas.

2.5. Comparación de la información

Las Cuentas Anuales Abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018.

La Sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2019 y 2018, ambos se encuentran auditados.

2.6. Agrupación de partidas

Las Cuentas Anuales Abreviadas no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto.

2.7. Elementos recogidos en varias partidas

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.8. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019, no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.9. Corrección de errores

Las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2019, no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

2.10. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2019.

3. PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado por parte del Administrador Único es la siguiente:

Base de reparto	2019	2018
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(242.652,50)	(3.491.108,69)
Total	(242.652,50)	(3.491.108,69)

Aplicación	2019	2018
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(242.652,50)	(3.491.108,69)
Total	(242.652,50)	(3.491.108,69)

De acuerdo con la consulta vinculante V1761-16 de la Dirección General de Tributos, la Sociedad no se encuentra en el supuesto de obligación de reparto de dividendos dado que no ha obtenido beneficio durante los ejercicios 2019 y 2018.



4. NORMAS DE VALORACIÓN

4.1. Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realicen, con igual criterio de valoración.

Al coste de producción de los bienes fabricados o construidos por la propia empresa se incorpora el coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles y demás costes directa o indirectamente imputables, correspondientes al período de fabricación o construcción.

El precio de adquisición incluye los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo, girados por el proveedor o correspondientes a préstamos u otro tipo de financiación ajena, destinados a financiar la adquisición.

Las amortizaciones se practican linealmente, estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes porcentajes anuales:

	% Anual
Construcciones	2%
Maquinaria	10%
Mobiliario	10%

Los gastos de reparación y mantenimiento que no aumentan la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil de los activos se consideran gastos del ejercicio.

El Administrador Único de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Al cierre del ejercicio 2018, se corrigió la clasificación de Terrenos y Construcciones del epígrafe de Activo o Corriente de Inversiones Inmobiliarias a Inmovilizado Material atendiendo a la naturaleza real de dichos activos.

4.2. Deterioro de valor del inmovilizado material

Se produce una pérdida por deterioro de valor de un elemento del inmovilizado material o intangible cuando su valor contable supere a su importe recuperable. La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible o en su caso, alguna unidad generadora de efectivo, puedan estar deteriorados, en cuyo caso, se estiman sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que, en su caso, procedan.

Los cálculos del deterioro se efectúan elemento a elemento de forma individualizada. En caso de que no sea posible estimar el importe recuperable de cada bien individual, la Sociedad determina el importe de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece cada elemento del inmovilizado.

En el ejercicio 2018 la Sociedad registró pérdidas por deterioro del Inmovilizado Material (Terrenos y Construcciones) por importe de 2.284.349 euros como consecuencia de la actualización de la valoración realizada de dichos activos.

Durante el ejercicio 2019 no se ha registrado ningún deterioro de este tipo.

4.3. Instrumentos financieros

1. *Activos financieros*

- ***Préstamos y cuentas a cobrar:*** Se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar.

La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

- Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Se registran a su coste amortizado.

Al cierre del ejercicio se efectúan correcciones valorativas si el valor de mercado del instrumento financiero (siempre que este sea lo suficientemente fiables como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa) es inferior a su valor en libros.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Efectivo y otros medios líquidos equivalentes: recoge el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

2. Pasivos financieros

- Los préstamos, obligaciones y similares: se registran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de transacción. Al cierre del ejercicio dichos pasivos financieros se encuentran valorados por su coste amortizado. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año se valoran a su valor nominal tanto inicialmente como al cierre del ejercicio.
- Cuentas a pagar: se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

4.4. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas:

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

4.5. Impuestos sobre beneficios:

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo las que se derivan del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que, en el momento de su realización, no afecte al resultado fiscal ni contable.

Los activos por impuesto diferido, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecte ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

La Sociedad ha optado por aplicar, desde el 1 de enero de 2018, el régimen fiscal especial propio de las SOCIMIS, por lo que tributa al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad tributará a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación social de la entidad sea igual o superior al 5%, y cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

4.6. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del 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.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

4.7. Combinaciones de negocios

En la fecha de adquisición, se registran los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor pueda ser medido con suficiente fiabilidad.

4.8. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación, se consideran no corrientes.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento y la composición del inmovilizado material para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Coste	Saldo ejercicio 2017	Altas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2018	Altas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2019
Terrenos	-	-	10.169.410,00	10.169.410,00	-	-	10.169.410,00
Construcciones	-	-	8.939.833,15	8.939.833,15	-	-	8.939.833,15
Maquinaria	208.575,01	43.876,79	-	252.451,80	-	(38.791,00)	213.660,80
Otras instalaciones	383.821,39	16.876,20	-	400.697,59	-	-	400.697,59
Mobiliario	12.649,98	-	-	12.649,98	-	-	12.649,98
Inmovilizado en curso	1.923.904,35	-	-	1.923.904,35	-	-	1.923.904,35
Otro Inmovilizado Material	3.665,20	-	-	3.665,20	-	-	3.665,20
Total coste	2.532.615,93	60.752,99	19.109.243,15	21.702.612,07	-	(38.791,00)	21.663.821,07
Amortización	Saldo ejercicio 2017	Altas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2018	Altas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2019
Construcciones	-	-	(1.089.053,39)	(1.089.053,39)	(178.796,64)	-	(1.267.850,03)
Maquinaria	(9.052,96)	(11.144,76)	-	(20.197,72)	(41.652,42)	-	(61.850,14)
Otras instalaciones	(105.602,35)	(38.768,28)	-	(144.370,63)	(38.768,28)	-	(183.138,91)
Mobiliario	(11.160,01)	3.514,26	-	(7.645,75)	(1.265,04)	-	(8.910,79)
Otro inmovilizado	(2.096,53)	(201,12)	-	(2.297,65)	(733,08)	-	(3.030,73)
Total Amortización	(127.911,85)	(46.599,90)	(1.089.053,39)	(1.263.565,14)	(261.215,46)	-	(1.524.780,60)
Deterioro	Saldo ejercicio 2017	Altas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2018	Altas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2019
Construcciones	-	(2.284.349,00)	-	(2.284.349,00)	-	-	(2.284.349,00)
Total Deterioro	-	(2.284.349,00)	-	(2.284.349,00)	-	-	(2.284.349,00)
Total Neto	2.404.704,08			18.154.697,93	(261.215,46)	(38.791,00)	17.854.691,47

Desglose inmovilizado en curso:		
Cuenta	Saldo	Observaciones
Instalaciones en Curso	9.745 €	En esta cuenta se han recogido las inversiones de varias obras de adecuación básica de los locales comerciales, de cara a su futura comercialización. Estas obras se encuentran sin concluir a expensas de las definiciones técnicas de los futuros inquilinos para su conclusión.
Anticipo de Inmovilizado Material	1.914.159 €	Recoge las inversiones que ha ido realizando la Sociedad, para la elaboración de informes y estudios relacionados con el proyecto de cambio de calificación urbanística de la parcela donde se sitúa el Centro Comercial La Ermita. Aun cuando en la actualidad este proyecto no se encuentra activo, la Sociedad está valorando la posibilidad de volver a iniciar los trámites. Para dichos trámites, todos los informes y trabajos realizados hasta la fecha tendrán plena validez.

Dentro del epígrafe “Inmovilizado en curso” se recoge, en su mayoría, las inversiones que ha ido realizando la Sociedad, para la elaboración de informes y estudios relacionados en el proyecto de cambio de calificación urbanística de la parcela donde se sitúa el Centro Comercial La Ermita. Aun cuando en la actualidad este proyecto no se encuentra activo, la Sociedad está valorando la posibilidad de volver a iniciar los trámites. Para dichos trámites, todos los informes y trabajos realizados hasta la fecha tendrán plena validez.

Durante el ejercicio 2018 se realizó una corrección valorativa por deterioro del Inmovilizado Material que presenta la siguiente información:

- Naturaleza del Inmovilizado Material: El Centro Comercial está ubicado en el Paseo de la Ermita del Santo nº 48.
- Importe: Corrección valorativa realizada por importe 2.284.349 euros en 2018, en base a las conclusiones obtenidas del estudio de valoración realizado por una sociedad de reconocido prestigio en la materia y en la que se han utilizado los Estándares RIC’s de Valoración y Evaluación 10ª edición (“Red Book”), publicada en julio de 2017.
- Criterio empleado para determinar el valor razonable: Para llegar a una conclusión sobre el valor de mercado de la propiedad, se ha utilizado el método de flujo de caja descontado en 10 años. Considerando una rentabilidad de salida del 7% y tasa de descuento del 8,5%.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1. Activos financieros

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a largo plazo clasificado por categoría es:

	Créditos derivados y Otros	
	2019	2018
Depósitos y Fianzas constituidas	202.009,82	198.697,52
Total	202.009,82	198.697,52

El epígrafe “Depósitos y Fianzas constituidas” recoge el importe depositado en el IVIMA, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que obliga a los arrendadores a depositar dos mensualidades del arrendamiento para uso distinto de vivienda, a disposición de la Administración Autonómica hasta la extinción del contrato de arrendamiento. Durante el ejercicio 2018 se ha procedido a recuperar fianzas depositadas en el IVIMA por importe de 20.068,03 euros y durante el 2019 se han ingresado al IVIMA un total de 3.312,00 euros.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

	Créditos Derivados Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018
Clientes Comerciales	201.299,00	177.360,00	201.299,00	177.360,00
Inversiones financieras a corto plazo	221.060,14	169.048,86	221.060,14	169.048,86
Inversiones financieras a corto plazo con empresas del grupo	572.882,96	1.283.356,53	572.882,96	1.283.356,53
Total	995.242,10	1.629.765,39	995.242,10	1.629.765,39

Nota: En la memoria de 2018 se puso como cifra de Clientes Comerciales 203.031,69 € de forma errónea y se corrige en la tabla de esta memoria de 2019 a 177.360,00 €.

6.2. Pasivos financieros

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es:

	CLASES							
	Deudas con empresas del grupo		Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a pagar	-	10.978.446,00	3.272.217,80	3.319.816,98	-	-	3.272.217,80	14.298.262,98
Arrendamientos financieros	-	-	39.968,53	67.582,33	-	-	39.968,53	67.582,33
Fianzas	-	-	-	-	272.363,76	305.405,40	272.363,76	305.405,40
Total	-	10.978.446,00	3.312.186,33	3.387.399,31	272.363,76	305.405,40	3.584.550,09	14.671.250,71

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Entidad a corto plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es:

	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a pagar	572.399,48	515.796,41	-	-	572.399,48	515.796,41
Arrendamientos financieros	37.656,38	51.275,02	-	-	37.656,38	51.275,02
Proveedores comerciales y otros	-	-	677.595,25	872.168,29	719.501,66	872.168,29
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	6.625.586,95	-	6.625.586,95
Otros pasivos financieros	-	-	3.630,00	82.177,40	3.630,00	82.177,40
Total	610.055,86	567.071,43	681.225,25	7.579.932,64	1.333.187,52	8.147.004,07

El detalle de las deudas con entidades de crédito de los préstamos a largo plazo es el siguiente:

Entidad	Limite	Corto Plazo	Largo Plazo	Tipo de interés	Vencimiento
SANTANDER	200.000,00	39.640,37	94.334,62	3,50%	23/03/2023
SABADELL	540.000,00	69.043,09	366.790,55	3,75%	30/11/2023
SABADELL	960.000,00	125.693,70	644.670,32	3,75%	30/11/2023
SANTANDER	400.000,00	81.783,94	113.582,51	3,50%	20/04/2022
SABADELL	500.000,00	60.356,03	439.643,97	3,00%	30/06/2027
SANTANDER	33.000,00	11.000,00	-	3,00%	18/01/2020
CAIXA	40.600,00	7.925,63	21.961,74	3,90%	30/06/2023
CAIXA	1.959.092,73	118.492,76	1.411.247,75	4,00%	01/07/2030
CAIXA	300.000,00	58.463,96	179.986,34	2,75%	01/11/2023
TOTAL	4.997.379,30	572.399,48	3.272.217,80		

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados conforme al siguiente detalle:

Descripción	Fecha de inicio	Duración	Importe reconocido inicialmente	Cuotas satisfechas en 2018 y ejercicios anteriores	Cuotas satisfechas en 2019	Valor actual de las cuotas pendientes	Valor nominal opción de compra
Instalaciones Barreras parking	22/07/2015	60	51.770,45	33.259,10	11.497,62	7.013,73	1.013,48
Proyectores para sala de cine Ermita	31/03/2017	60	151.398,00	51.055,00	29.731,82	70.611,18	2.773,63
			203.168,45	84.314,10	41.229,44	77.624,91	3.787,10

El detalle de los pagos futuros mínimos por arrendamiento, incluida la opción de compra, y su valor actual al cierre del ejercicio, desglosados por plazos de vencimiento es como sigue:

	2019	2018
	Pagos mínimos	Pagos mínimos
Hasta un año	37.656,38	51.275,02
Entre uno y cinco años	39.968,53	67.582,33
Más de cinco años	--	--
Total	77.624,91	118.857,35

6.3. Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad a largo plazo se detallan en el siguiente cuadro:

Banco	Corto plazo	2021	2022	2023	2024	Resto	Largo plazo
SANTANDER	39.640,37	34.276,01	42.594,79	17.463,88	-	-	94.334,68
SABADELL	69.043,09	71.677,18	74.411,75	220.701,62	-	-	366.790,55
SABADELL	125.693,70	130.489,08	135.467,41	378.713,83	-	-	644.670,32
SANTANDER	81.783,94	84.689,36	28.893,15	-	-	-	113.582,51
SABADELL	60.356,03	62.191,82	64.083,44	66.032,60	68.041,05	179.294,99	439.643,91
SANTANDER	11.000,00	-	-	-	-	-	-
CAIXA	7.925,63	8.240,31	8.567,49	5.153,94	-	-	21.961,74
CAIXA	118.492,76	123.320,29	128.344,55	133.573,51	139.015,50	886.993,90	1.411.247,75
CAIXA	58.463,96	60.092,11	61.765,63	58.128,60	-	-	179.986,34
Total	572.399,48	574.976,17	544.128,22	879.767,97	207.056,55	1.066.288,95	3.272.217,80

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la composición de este epígrafe es el siguiente:

	2019	2018
Caja	12,14	3.626,96
Bancos	14.085,98	98.766,95
Total	14.098,12	102.393,91

La totalidad de estos saldos son de libre disposición.

8. FONDOS PROPIOS

Capital Social

El capital social de la Sociedad está formado por 4.060.102 acciones de 1 € de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles, íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas.

Desde el 1 de octubre de 2018 el único accionista de la Sociedad es la sociedad Desarrollos Ermita del Santo, S.A.

Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y solo podrá destinarse, en el caso de tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Esta reserva sólo puede utilizarse para cubrir el saldo deudor de la cuenta de Pérdidas y Ganancias y solo será distribuible en el caso de liquidación de la Compañía.

El detalle de los movimientos de las cuentas de Fondos Propios durante 2019 ha sido el siguiente:

	Saldo al 31.12.2018	Aplicación resultado 2018	Resultado ejercicio	Otras variaciones	Saldo al 31.12.2019
-					
Capital Social	4.060.102,00	-	-	-	4.060.102,00
Reserva Legal	3.951,27	-	-	-	3.951,27
Reservas Voluntarias	29.259,83	-	-	-	29.259,83
Resultados negativos ejercicios anteriores	(3.663.739,17)	(3.491.109,00)	-	-	(7.154.848,17)
Otras aportaciones de socios	-	-	-	17.115.398,00	17.115.398,00
Resultado ejercicio	(3.491.108,69)	-	(242.652,50)	3.491.109,00	(242.652,19)
Total	(3.061.534,76)	(3.491.109)	(242.652,50)	20.606.507,00	13.811.210,74

El 30 de octubre de 2014 Corporación Ibérica Investments, S.A. cedió 2.000.000 de euros, parte del crédito formalizado entre Corporación Ibérica Investments S.A. y la Sociedad, al socio Único Ibemetex Investment, S.A., que lo aportó a la Sociedad con el objeto de reforzar los fondos propios de la Compañía.

Con fecha 30 de diciembre de 2017 Ibemetex Investment, S.A. adquirió de Corporación Ibérica Investemts, S.A., el importe de 1.000.000 de euros del principal dispuesto del crédito que suscribió con la Sociedad con fecha 1 de junio de 2012, como consecuencia de dicha cesión parcial, el socio único Ibemetex Investment, S.A. pasó a ser acreedora de la Sociedad por el citado importe tal y como se detalla en el acta de decisiones del mismo.

Durante el ejercicio 2017 Ibemetex Investment, S.A. (entonces socio único de la Sociedad) aprobó la conversión del crédito mencionado en el párrafo anterior, en fondos propios de la sociedad con el fin de restablecer su equilibrio patrimonial. Con fecha 14 de junio de 2018 se procedió a escriturar la ampliación de capital por importe de 3.000.000 euros quedando el capital establecido en 4.060.102 euros representado por 4.060.102 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una

indivisibles y acumulables, numeradas correlativamente del 1 al 4.060.102, ambas inclusive. Dicho capital está totalmente suscrito y desembolsado.

Con fecha 1 de octubre de 2018 se cambió de socio único siendo éste la entidad Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A. domiciliada en Madrid y constituida por tiempo indefinido que pasa a ostentar la titularidad de las participaciones números 1 a 4.060.102, ambos inclusive, en virtud de la aportación no dineraria de las mismas efectuada por el que era socio único Ibemetex Investments, S.A. en la escritura de constitución de la mencionada Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A. el 20 de septiembre de 2018 y que por tanto pasa a ostentar la plena propiedad de la totalidad de las participaciones sociales que integran el capital social de Ibemetex Ermita, S.L.

Con fecha 26 de diciembre de 2019, se produce acuerdo del Socio Único de realizar una aportación a los fondos propios de la sociedad por un importe de 17.115.398 euros. Se realiza dicha aportación, fueron transmitidos por Corporación Ibérica Investments, S.A. a la sociedad Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A. único accionista de la Sociedad que con fecha 26 de diciembre de 2019 procede a realizar una aportación de fondos con cargo a dichos créditos que, en consecuencia, quedan totalmente extinguidos. (Ver nota 10). por lo que se registra un aumento de los fondos propios sin que ello conlleve el aumento de capital, sino llevarla a la partida de aportación de socio o propietarios. El importe cancelado con dicha aportación corresponde a 17.490.287 euros, habiendo registrado la sociedad la diferencia dentro del epígrafe "Otros resultados" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada adjunta.

9. INGRESOS Y GASTOS

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

9.1. Ingresos de explotación

El importe Neto de la cifra de Negocios asciende en 2019 a 1.592.312,99 € cuyo desglose es el siguiente:

- 1.304.131,42 € es el importe de la facturación total por rentas en 2019
- 205.631,87 € es el importe de la repercusión de los gastos de comunidad a los arrendatarios que tienen reconocido en su contrato dicha repercusión
- 82.549,70 € es la repercusión de otros gastos a los arrendatarios que lo tienen estipulado en su contrato, gastos de suministros, IBI, Seguros, tasas municipales, etc.

El importe de la cifra de Otros Ingresos de Explotación por 27.290,95 € recoge unas facturas emitidas a la Comunidad de La Ermita por 24.000 € por honorarios de comercialización de zonas comunes, a Ibemetex Spain S.L.U de repercusión de unos gastos de tasación de la finca cedida en garantía hipotecaria de 2.200 € y una indemnización de un siniestro del seguro 1.090,95 €.

9.2. Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	2019	2018
Otros Gastos de Explotación	1.324.839,11	1.827.489,68
- Arrendamientos y cánones	554.031,24	585.811,56
- Reparaciones y Conservación	971,95	18.520,11
- Servicios profesionales independientes	358.850,10	634.315,61
- Transportes	-	-
- Primas de Seguros	28.721,86	26.876,14
- Servicios bancarios	9.052,64	4.814,86
- Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	-	394,82
- Suministros	37.804,91	64.661,10
- Otros servicios	11.715,08	7.792,21
- Tributos	251.079,17	241.029,40
- Deterioro de créditos comerciales	45.377,02	243.273,87

La cuenta Arrendamientos y cánones, recoge las partidas de los gastos de Comunidad que soportó Ibemetex Ermita S.L. en el Centro Comercial La Ermita. En el año 2019 la cifra de estos gastos ascendió a 540.471,94 €. El resto del saldo (13.559,30 €) hasta completar el total de la partida de Arrendamientos y cánones, corresponde una parte al arrendamiento de una oficina que tuvo alquilada Ibemetex Ermita en 2019 y que se dejó en septiembre de 2019 (8.051,52 €)

En 2018 el importe de la partida de gastos de la Comunidad ascendió a 498.770,47 y otra parte al arrendamiento de una oficina.

La cuenta de Servicios Profesionales Independientes presenta una reducción del importe en comparación con 2018. Esa reducción se sustancia en dos partidas:

1. El coste que facturó Espacio Quatro en 2019 a Ibemetex Ermita fue de 48.333 €
2. El importe de 137.365,70 € en 2019 corresponde al contrato firmado con Inversiones Inmosaguas SL el 1 de enero de 2014
3. Así mismo esta partida recoge un importe de 173.151,40 € que corresponde a pagos realizados a diferentes asesores para la puesta en marcha de la Socimi e informes urbanísticos tales como asesores, notarios y Registro.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Los principales saldos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes (en euros):

Ejercicio 2019

Operaciones vinculadas	Clientes comerciales	Inversiones empresas grupo corto plazo.	Proveedores comerciales	Otros activos financieros
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	33.727,56	-	-
Ibemetex Investment, S.A.	-	537.926,29	-	-
Espacio Quatro Gestión, S.L.	12.000,00	-	2.505,69	257.289,71
Cines Aqualón, S.L.	-	-	-	5.000,00
D. Alberto Enrique Finol Galúe	-	-	-	(1.996,55)
Iberosites S.L.	58.466,78	-	(3.750,00)	(1.170,76)
D. Rafael Sánchez García	-	-	-	28.737,50
Calox International España SL	-	-	-	(71.413,90)
Desarrollos. Ermita del Santo, Socimi SA	-	1.229,11	-	-
Comunidad propietarios ERMITA II	-	-	(94.996,34)	-
Espacio Teatro Goya, S.L.	48.920,61	-	-	-
Inversiones 4 Lobos SL	-	-	-	4.114,00
Total	119.387,39	572.882,96	(96.240,65)	220.560,00

Ejercicio 2018

Operaciones vinculadas	Clientes comerciales	Inversiones empresas grupo corto plazo.	Otras deudas empresas grupo largo plazo.	Proveedores comerciales	Otras deudas empresas grupo corto plazo	Otros pasivos financieros	Otros activos financieros
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	-	-10.978.446,32	-	-6.625.586,95	-	33.727,56
Ibemetex Investment, S.A.	-	425.197,00	-	-	-	-15.001,00	-
Espacio Quatro Gestión, S.L.	21.719,88	56.494,49	-	-	-	-	129.785,22
Ibemetex Spain, S.L.U.	-	809.898,31	-	-	-	-	-
D. Alberto Enrique Finol Galúe	-	-	-	-	-	-95.000,00	200
Iberosites S.L.	5.966,45	-8.233,27	-	-3.475,04	-	-	-
D. Rafael Sánchez García	-	-	-	-	-	28.737,50	-
Calox International España SL	-	-	-	-	-	-913,9	-
Desarrollos. Ermita del Santo, Socimi SA	-	-	-	-	-	-	1.222,08
Comunidad propietarios ERMITA II	7.260,00	-	-	-54.779,93	-	-	-
Espacio Teatro Goya, S.L.	61.751,05	-	-	-	-	-	-
Cines Aqualón, S.L.	11.422,40	-	-	-	-	-	-
Inversiones 4 Lobos SL	-	-	-	-	-	-	4.114,00
Total	108.119,78	1.283.356,53	-10.978.446,32	-58.254,97	-6.625.586,95	-82.177,40	169.048,86

Operaciones vinculadas ejercicio 2019	Resultado extraordinario	Servicios exteriores	Gastos financieros	Ingresos Servicios Prestados
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	-	521.230,00	-
Desarrollos Ermita del Santo Socimi SA	374.248,17	-	-	-
Espacio Quatro Gestión, S.L.	-	48.333,00	-	7.481,64
Iberosites SL	-	8.051,52	-	204.367,46
Comunidad propietarios ERMITA II	-	540.471,94	-	-
Ibemetex Spain, S.L.	-	-	-	2.200,00
Cines Aqualon, S.L.	-	-	-	-
Espacio Teatro Goya, S.L	-	-	-	179.783,11
Cuatrobolos Ermita, S.L.	-	-	-	46.946,76
Inversiones 4 Lobos SL	-	-	-	29.876,25
Total	374.248,17	596.856,46	521.230,00	470.655,22

Operaciones vinculadas ejercicio 2018	Servicios exteriores	Gastos financieros	Ingresos Servicios Prestados
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	621.136,00	-
Espacio Quatro Gestión, S.L.	193.410,46	-	26.214,78
Iberosites SL	20.668,14	-	77.257,87
Comunidad propietarios ERMITA II	498.770,47	-	6.000,00
Cines Aqualon, S.L.	-	-	9.440,00
Espacio Teatro Goya, S.L	-	-	174.088,39
Cuatrobolos Ermita, S.L.	-	-	42.304,01
Inversiones 4 Lobos SL	-	-	30.386,89
Total	712.849,07	621.136,00	365.691,94

Relación de garantías hipotecarias prestadas a empresas Vinculadas:

- Hipoteca sobre las fincas urbanas 7,17 y 25 a favor del Banco de Sabadell, como garantía de un préstamo a favor de de Ibemetex Spain SLU firmado el 23/3/17 y vencimiento 30/09/27, por importe de 2.500.000 €. El 4 de noviembre de 2019 este préstamo fue novado incrementando su importe en 750.000 € y ampliando el vencimiento hasta el 30/09/2027
- Hipoteca sobre la finca Urbana 2, 2 Bis y 3, a favor del Banco de Sabadell, como garantía de un préstamo a favor de Calox International España S.L. firmado el 10/10/17 y vencimiento 31/10/26 por importe de 2.000.000 €.
- Hipoteca sobre la finca Urbana 20 a favor del International Union Bank SA, como garantía de un préstamo a favor de Ibemetex Investments SL, firmado el 24/03/14 ya cancelado, por importe de 2.000.000 \$
- Hipoteca sobre la finca Urbana 10 a favor del Banco de Sabadell, como garantía de un préstamo a favor de Iberosites S.L., firmado el 14/03/19 y vencimiento 31/03/31, por importe de 1.950.000 € y aval solidario de Ibemetex Ermita SL

Relación de garantías en forma de pignoración de rentas a empresas Vinculadas:

- Cesión de las rentas de los locales arrendados a Diver Karting SL a favor del Sabadell como garantía adicional al préstamo hipotecario concedido a Calox International España SL el 10/10/17
- Cesión de rentas del local arrendado a Food Service Project S.L el 23/03/17 como garantía adicional al préstamo hipotecario concedido por Banco Sabadell a Ibemetex Spain SLU. En noviembre de 2019 se novó dicho préstamo ampliando el vencimiento hasta 30/09/29 y la cantidad hasta 3.250.000 € con Banco de Sabadell., y cediendo adicionalmente las rentas del Teatro Goya y Albany Adanai Valle

Por último, existen garantías prestadas por la Mercantil Iberosites SL a favor de Ibemetex Ermita SL (i) como avalista en las operaciones bancarias que tiene Ibemetex Ermita SL con Banco de Santander, y (ii) como garante (con los derechos económicos que se deriven de la explotación que realiza del parking del Centro Comercial) de las obligaciones de pago de Ibemetex Ermita SL en virtud del contrato con Inversiones Inmosaguas SL

El Administrador D. Alberto Enrique Finol Galúe de conformidad con lo establecido en los art. 229 y 230 de la LSC, con el fin de reforzar la transparencia de todas las sociedades de capital, ha informado a la Junta General de socios que es socio de control y/o en su caso administrador de las sociedades vinculadas cuyas operaciones con la Sociedad figuran detalladas al inicio de esta nota y tienen el detalle siguiente:

- a. Ibemetex Investment, S.A.: Socio de Control y presidente.
- b. Corporación Ibérica Investments, S.L.: Socio de Control y presidente.
- c. Espacio Quatro Gestión, S.L.: Socio de Control.
- d. Ibemetex Spain, S.L.U: Socio de Control y Administrador Único.
- e. Iberosites, S.L.: Socio de Control.
- f. Calox Internacional España SA: Socio de Control y Administrador.
- g. Cines Aqualón SL: Socio de control y administrador

Como información complementaria con el punto anterior, Ibemetex Ermita, S.L. ha otorgado hipotecas sobre diferentes fincas registrales como garantía de préstamos bancarios concedidos a las siguientes empresas vinculadas:

- h. Hipoteca sobre determinadas fincas que componen el Parking como garantía de un préstamo de Banco de Sabadell, S.A. a Iberosites, S.L. y aval solidario de Ibemetex Ermita SL
- i. Hipoteca sobre determinadas fincas que componen el Karting como garantía de un préstamo de Banco de Sabadell, S.A. a Calox Internacional España S.A.
- j. Hipoteca sobre determinadas fincas donde se encuentran ubicados el Foster Hollywood, la piscina infantil y la 2ª planta del edificio de oficinas, como garantía de un préstamo de Banco de Sabadell, S.A. a Ibemetex Spain, S.L.
- k. Hipoteca sobre determinadas fincas donde se ubica la bolera como garantía de un préstamo que dio IU Bank al socio Ibemetex Investment, S.A.
- l. Cesión de rentas a favor del Banco Sabadell en el préstamo hipotecario concedido a Iberosites S.L. y a Calox Internacional España SL

Por otra parte, informa que es el Administrador Único de Ibemetex Spain, S.L.U., mercantil con objeto social análogo al de la Sociedad y que explota el Centro Comercial "Aqualón" en Huelva, por lo que, dada la ubicación geográfica de dicha explotación, no cabe esperar daño para la sociedad, y sí sinergias.

Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, el Administrador Único comunica que durante el ejercicio 2019 no se han producido conflictos de intereses concretos ni su parte ni de las personas vinculadas a él, en los términos establecidos en el artículo 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital de la Sociedad Ibemetex Ermita SLU

11. IMPUESTOS

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales. Con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones, el administrador estima que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, la Dirección de la misma considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

11.1 Conciliación resultado y base imponible fiscal.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.



La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y el impuesto a pagar es la siguiente:

	2019	2018
Resultado Contable del ejercicio antes de impuestos	(242.652,50)	(3.491.108,69)
Ajustes por diferencias permanentes	437.546,86	2.819.303,86
Base Imponible	194.894,36	(671.804,83)
Gastos por impuestos corriente (25%)	--	--
Total Gasto por impuestos	--	--
Retenciones y pagos a cuenta	--	--

Las diferencias permanentes se producen fundamentalmente por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en relación con los deterioros de las inversiones, así como por la aplicación de los criterios de amortización de inmuebles y gastos financieros aplicados por la AEAT en la inspección de los periodos impositivos 2012 y 2013.

La Sociedad no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI).

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información relativa a la sociedad IBEMETEX ERMITA, S.L. (Sociedad Unipersonal) se detalla a continuación:

Descripción	31.12.2019		31.12.2018	
	Clase	Importe	Clase	Importe
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Reserva legal Reservas voluntarias	3.951,27 € 29.259,83 €	Reserva legal Reservas voluntarias	3.951,27 € 29.259,83 €
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	Aparte de las aportaciones de socios reflejadas en la cuenta 118, que no proceden de ingresos gravables, no existen reservas procedentes de ejercicios en los que el grupo tributase por el régimen fiscal especial, por lo que no cabe diferenciar la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. En todo caso, no se ha producido ninguna renta sujeta al tipo general de gravamen.		No existen reservas procedentes de ejercicios en los que el grupo tributase por el régimen fiscal especial, por lo que no cabe diferenciar la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. En todo caso, no se ha producido ninguna renta sujeta al tipo general de gravamen.	
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No se han producido distribuciones de dividendo con cargo a beneficios durante el ejercicio, por lo que no puede diferenciarse entre qué parte procede de reservas procedentes de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades y qué parte procede de rentas sujetas al tipo general.		No se han producido distribuciones de dividendo con cargo a beneficios durante el ejercicio, por lo que no puede diferenciarse entre qué parte procede de reservas procedentes de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades y qué parte procede de rentas sujetas al tipo general.	
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no puede indicarse de qué ejercicio procede la reserva que se habría distribuido ni si procede de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades o al tipo general.		Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no puede indicarse de qué ejercicio procede la reserva que se habría distribuido ni si procede de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades o al tipo general.	



Descripción	31.12.2019	31.12.2018
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no se puede indicar ninguna fecha del acuerdo de distribución.	Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no se puede indicar ninguna fecha del acuerdo de distribución.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	La sociedad es propietaria de las 45 fincas registrales que componen el Centro Comercial La Ermita, situado en Madrid, cuyo destino principal es su arrendamiento. De las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, 43 fincas fueron adquiridas el 5 de junio de 2012, y las otras dos fincas (en concreto, las fincas registrales 60.038 y 60.040, ambas inscritas en el Registro de la Propiedad nº25 de Madrid) fueron adquiridas el 30 de junio de 2015.	La sociedad es propietaria de las 45 fincas registrales que componen el Centro Comercial La Ermita, situado en Madrid, cuyo destino principal es su arrendamiento. De las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, 43 fincas fueron adquiridas el 5 de junio de 2012, y las otras dos fincas (en concreto, las fincas registrales 60.038 y 60.040, ambas inscritas en el Registro de la Propiedad nº25 de Madrid) fueron adquiridas el 30 de junio de 2015.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, que conforman el Centro Comercial La Ermita, computan dentro del umbral del 80% establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, reguladora del régimen de SOCIMI. Por tanto, la sociedad cumple con dicho umbral.	Las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, que conforman el Centro Comercial La Ermita, computan dentro del umbral del 80% establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, reguladora del régimen de SOCIMI. Por tanto, la sociedad cumple con dicho umbral.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No existen reservas procedentes de ejercicios en que resultase aplicable el régimen fiscal especial de SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.	No existen reservas procedentes de ejercicios en que resultase aplicable el régimen fiscal especial de SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

11.3. Administraciones públicas a corto plazo.

El detalle de Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2019 y 2018, a corto plazo, es el siguiente:

	2019		2018	
	Deudor	Acreeedor	Deudor	Acreeedor
H.P. IVA	-	30.982,53	25.662,03	19.674,43
H.P. IRPF	-	2.838,60	-	6.215,07
H.P. Impuesto Sociedades	-	-	10,00	-
H.P. IAE aplazado	-	26.794,59	-	26.794,59
H.P. Acreedora por otros conceptos (Ayuntamiento de Madrid)	-	318.383,57	-	301.821,49
Total	-	378.999,29	25.672,03	354.505,58

El saldo de "H.P. Acreedora por otros conceptos (Ayuntamiento de Madrid)" corresponde a los aplazamientos solicitados y aprobados para el pago del IBI de 2018 y 2019 al Ayuntamiento de Madrid. A 31 de diciembre de 2019 el importe pendiente de pago aplazado con el Ayuntamiento de 2018 ascendía a 111.735,05 euros (vencimiento 05 Julio de 2020) y de 2019 a 206.648,52 euros (vencimiento 05 Julio 2021).

12. OTRA INFORMACIÓN

12.2. Información medioambiental

Dada la actividad de la Sociedad no se realizan inversiones empresariales específicas con incidencia en el medio ambiente, ni existen litigios, riesgos, ni subvenciones que afecten a la Sociedad derivados de aspectos medioambientales.

Durante el ejercicio de 2019 no se ha incurrido en gastos ni en inversiones relevantes sobre la protección y mejora del medio ambiente.



12.3. Plantilla

Durante el ejercicio 2019 la sociedad no tiene personal en su plantilla.

El número medio de personas empleadas en el ejercicio 2018, distribuido por categoría y sexo, es el siguiente:

	2018		
	Hombres	Mujeres	Num. medio
Operador Parking	1	1	2

12.4. Información sobre derechos de emisión de gases de efectos invernadero

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de esta naturaleza que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria abreviada respecto a información sobre derechos de emisión de gases de efectos invernadero.

12.5. Retribución y otras prestaciones del Administrador Único y a la Alta Dirección

El Administrador Único no ha percibido remuneración alguna durante los ejercicios 2019 y 2018, por su condición de consejeros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2019 el Administrador Único de la sociedad mantenía una cuenta corriente por importe de 1.996,50 euros a su favor.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha pagado ninguna cantidad por ningún concepto al Administrador Único.

Asimismo, dado que la Sociedad carece de personal, durante ambos ejercicios las funciones de Alta Dirección han sido desarrollado por el Administrador.

13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos están tomando medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre.

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

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

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, es prematuro, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa, ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable. En todo caso, el Administrador Único considera que el posible impacto que pudiera tener este aspecto para Ibemetex Ermita S.L. podría mitigarse, con los diferentes mecanismos contractuales disponibles en cada caso.

No obstante, el Administrador y la Dirección de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con tesorería disponible, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.

- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de los proyectos.
- **Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras:** los factores que se han mencionado anteriormente pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como "Importe neto de la cifra de negocios, si bien por el momento no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las ventas podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes, clientes, etc.) así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos, si bien por el momento, no es posible cuantificar de forma fiable su posible impacto.
- **Riesgo de continuidad (going concern):** teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, el administrador considera totalmente apropiado formular estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que el Administrador y la Dirección están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Ibemetex Ermita, S.L. evaluará durante el ejercicio 2020, el impacto de dichos acontecimientos sobre el patrimonio y la situación financiera durante el ejercicio 2020 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.





IBEMETEX ERMITA, S.L.

**Cuentas Anuales Abreviadas del Ejercicio 2018
junto con el Informe de Auditoría
Emitido por un Auditor Independiente**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR
INDEPENDIENTE**

A el Socio Único de IBEMETEX ERMITA, S.L.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de IBEMETEX ERMITA, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración del Inmovilizado

La Sociedad posee el Centro Comercial ubicado en el Paseo de la Ermita del Santo nº48. Estos activos se valorarán inicialmente a su coste de adquisición y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada, así como por los deterioros que sean necesarios en caso de que existan pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de los mismo a un importe inferior

al de su valor en libros. En este sentido, la Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor recuperable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración del inmueble representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de “Descuento de Flujos de Caja” que requiere realizar estimaciones entre las que destacan: las rentas previstas por los arrendamientos de las inversiones inmobiliarias, la tasa interna usada en la actualización de las citadas rentas, el valor residual de los activos al final del período de proyección.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en obtener los informes de valoración realizados por los expertos contratados por la Sociedad para la Valoración de la totalidad del valor de inmueble, así como en evaluar tanto la competencia, capacidad y objetividad como la adecuación del trabajo de dichos expertos para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación con estos aspectos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

La Sociedad se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad que requiere la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de los administradores, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los socios.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la obtención de documentación preparada por la Dirección de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos pedido conformidad a los fiscalistas del grupo, para obtener razonabilidad e integridad, de cumplimiento de requisitos legales y todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis. Adicionalmente hemos revisado que las notas 1 y 12 de la memoria abreviada del ejercicio 2018 adjunta contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Responsabilidad del Administrador en relación con las cuentas anuales

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en la página 4 siguiente es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Esperanza Macarena Dal-Re Compaire
Inscrito en el ROAC con el N° 2.551

10 de enero de 2020.

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de 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.

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

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

ACTIVO	NOTAS	2018	2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2018	2017
ACTIVO NO CORRIENTE		18.353.395,45	20.847.935,03	PATRIMONIO NETO		(3.061.534,76)	355.165,86
Inmovilizado material	5	18.154.697,93	20.603.690,48	Fondos Propios	9	(3.061.534,76)	431.604,57
Inversiones inmobiliarias	6	-	-	Capital	12.2	4.060.102,00	1.060.102,00
Inversiones financieras a largo plazo	7.1.	198.697,52	218.765,55	Reservas		33.211,10	35.241,74
Activos por impuesto diferido	12.4	-	25.479,00	Resultado de ejercicios anteriores		(3.663.739,17)	(3.133.225,66)
				Otras aportaciones de socios		-	3.000.000,00
				Resultado del ejercicio		(3.491.108,69)	(530.512,51)
				Ajustes por cambios de valor		-	(76.438,71)
				Activos financieros disponibles para la venta		-	(76.438,71)
ACTIVO CORRIENTE		1.757.830,99	2.124.855,43	PASIVO NO CORRIENTE	7.2.	14.671.250,71	20.725.584,66
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1.	203.031,69	279.156,20	Deudas a largo plazo		3.692.804,71	20.090.607,71
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.1.11	1.283.356,53	1.223.921,26	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11	10.978.446,00	634.976,95
Inversiones financieras a corto plazo	7.1.	169.048,86	567.872,28	PASIVO CORRIENTE	7.2.	8.501.510,49	1.892.039,94
Periodificaciones a corto plazo		-	20.931	Deudas a corto plazo		649.248,83	635.187,61
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	102.393,91	32.974,98	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		6.625.586,95	-
				acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.226.674,71	1.256.852,33
TOTAL ACTIVO		20.111.226,44	22.972.790,46	TOTAL PASIVO		20.111.226,44	22.972.790,46

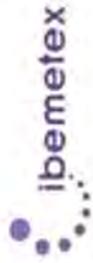


IBEMETEX ERMITA, S.L.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

	NOTAS	2018	2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe Neto de la Cifra de Negocios		1.835.380,39	411.250,91
Ventas		1.569.747,35	-
Prestaciones de servicios		265.633,04	411.250,91
Aprovisionamientos		-	(8.000,00)
Trabajos realizados por otras empresas		-	(8.000,00)
Otros ingresos de explotación		14.293,60	1.447.597,19
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		14.293,60	1.447.597,19
Gastos de Personal		(39.571,33)	(53.784,12)
Sueldos, salarios y asimilados		(29.592,90)	(40.748,49)
Cargas sociales		(9.978,43)	(13.035,63)
Otros Gastos de Explotación	10.1.	(1.827.489,68)	(1.453.805,45)
Servicios exteriores		(1.343.186,41)	(1.181.041,79)
Tributos		(241.029,40)	(204.490,77)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar operaciones comerciales		(243.273,87)	(68.272,89)
Amortización del Inmovilizado	5 y 6	(225.396,54)	(218.894,36)
Imputación de Subvenciones de Inmovilizado no Financiero y Otros resultados		-	20.033,58
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(2.284.349,00)	-
Deriores y pérdidas	5	(2.284.349,00)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.527.132,56)	144.397,75
Ingresos Financieros		991,45	11,25
De valores negociables y otros instrumentos financieros		991,45	11,25
Gastos Financieros		(787.463,36)	(674.921,51)
Por deudas con terceros		(787.463,36)	(674.921,51)
Variación de Valor Razonable en Instrumentos Financieros		(171.591,22)	-
Cartera de negocios y otros		(171.591,22)	-
Diferencias de Cambio		(5.913,00)	-
RESULTADO FINANCIERO		(963.976,13)	(674.910,26)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(3.491.108,69)	(530.512,51)
Impuestos sobre Beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(3.491.108,69)	(530.512,51)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(3.491.108,69)	(530.512,51)





IBEMETEX ERMITA, S.L.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Capital		Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Escriturado							
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	1.060.102,00		35.241,74	(2.912.800,55)	2.000.000,00	(220.426,11)	(170.548,71)	(208.431)
I. Ajustes por cambios de criterio 2016 y anteriores	-		-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2016 y anteriores	-		-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	1.060.102,00		35.241,74	(2.912.800,55)	2.000.000,00	(220.426,11)	(170.548,71)	(208.431)
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-		-	-	-	(530.512,51)	94.110,00	(436.402)
II. Operaciones con socios o propietarios	-		-	-	1.000.000,00	-	-	1.000.000
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-		-	(220.426,11)	-	220.426,11	-	-
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	1.060.102,00		35.241,74	(3.133.226,66)	3.000.000,00	(530.512,51)	(76.438,71)	355.165
I. Ajustes por cambios de criterio 2016 y anteriores	-		-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2016 y anteriores	-		-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	1.060.102,00		35.241,74	(3.133.226,66)	3.000.000,00	(530.512,51)	(76.438,71)	355.165
I. Total ingresos y gastos reconocidos						(3.491.108,69)		(3.491.108,69)
II. Operaciones con socios o propietarios								
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	3.000.000,00		(2.030,64)	(530.512,51)	(3.000.000,00)	530.512,51	76.438,71	74.408,07
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	4.060.102,00		33.211,10	(3.663.739,17)	-	(3.491.108,69)	-	(3.061.534,76)

Santos



IBEMETEX ERMITA, S.L.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(3.491.108,69)	(530.512,51)
Ingresos y Gastos Imputados Directamente al Patrimonio			
Por Valoración Instrumentos Financieros		-	125.480,00
Activos financieros disponibles para la venta			125.480,00
Efecto Impositivo		-	(31.370,00)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	94.110,00
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		--	--
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(3.491.108,69)	(436.402,51)

IBEMETEX ERMITA, S.L.

**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

APOGENERICOS, S.A., se constituyó en Madrid, el 19 de enero de 2001, ante el Notario Dña. M.ª Jesús Guardo Santamaría, número 269 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 24 de julio de 2012, la Sociedad pasó a tener carácter **UNIPERSONAL**, ante la Notaria Dña. M.ª Jesús Guardo Santamaría.

El 11 de octubre de 2014, la Sociedad cambió su forma y denominación social, a **IBEMETEX ERMITA, S.L.**

El domicilio social de la Sociedad se encuentra ubicado en Paseo de la Ermita del Santo, nº 48. 2ª pta. (Madrid).

Según consta en la escritura de transformación en S.L., su objeto social consiste en la “compra, venta explotación y adquisición de bienes inmuebles, concesiones administrativas o de cualquier derecho real sobre dichos bienes, para su explotación económica, arrendamiento y subarrendamiento, excluido el financiero; así como su rehabilitación, reforma, promoción, urbanización, parcelación o construcción”.

Desde el 5 de octubre de 2018 la sociedad es participada por la Sociedad Dominante **DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A.** (Ver Nota 9), constituida el 20 de septiembre de 2018 que tiene su domicilio social en Madrid y que al 31 de diciembre de 2018 no está obligada a presentar sus cuentas anuales consolidadas, aun así, a 31 de diciembre de 2018 se ha procedido a la consolidación y esta auditada.

La información del grupo de sociedades en los términos previstos en el art. 42 del Código de Comercio, es la siguiente:

Sociedad dominante	Nombre	Objeto social	Domicilio	Fecha formulación
	DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U. (Socimi)	La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI, entre otros.	Madrid	29/03/2019
Resto de Sociedades del Grupo	Nombre	Objeto social	Domicilio	Fecha formulación
	IBEMETEX ERMITA, S.L.	Compra, venta explotación y adquisición de bienes inmuebles, concesiones administrativas o de cualquier derecho real sobre dichos bienes, para su explotación económica, arrendamiento y subarrendamiento, excluido el financiero; así como su rehabilitación, reforma, promoción, urbanización, parcelación o construcción.	Madrid	29/03/2019

Régimen fiscal SOCIMI:

Con fecha 27 de septiembre de 2018, se solicitó la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde el 1 de enero de 2018.

La ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes, inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada ley.



El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

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

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

4. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos relativos a la Sociedad Dominante del Grupo al que pertenece la Sociedad tales como que el capital mínimo exigido a la Sociedad Dominante ascienda a 5 millones de euros o que las acciones de la Sociedad Dominante sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.
5. Finalmente, la SOCIMI tienen como obligación la distribución del 80% del beneficio como reparto de dividendos (véase Nota 3).

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales, se han formulado por el Administrador Único de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El Real Decreto Refundido 2/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2018 adjuntas han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 30 de junio de 2019.

2.3. Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha generado pérdidas por importe de 3.491.108,69 euros, y un resultado de explotación negativo por importe de 2.527.132,56 euros, asimismo, las pérdidas de ejercicios anteriores acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2018 ascienden a 3.663.739,17 de euros (3.133.226,66 de euros al 31 de diciembre de 2017).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2018 la sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 6.743.679,50 euros, a 31 de diciembre de 2017 existía un fondo de maniobra positivo que presentaba un excedente del Activo Corriente sobre el Pasivo Corriente de 232.815,49 euros.

Teniendo en cuenta lo anterior, al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad presenta un Patrimonio Neto Negativo por importe de 3.061.534,76 euros, por lo que, en atención a lo dispuesto en la Ley de sociedades de Capital, la Sociedad se encuentra en causa de disolución al estar su patrimonio por debajo de la mitad del capital social. Aun así, el Administrador Único de la Sociedad ha preparado las Cuentas Anuales Abreviadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que las perspectivas futuras de la Sociedad, una vez tomadas las nuevas medidas de evolución para el negocio, y el compromiso de apoyo financiero por parte del Socio Único (Ver Nota 14), permitirán la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en los próximos ejercicios, de forman que puedan reforzar la situación patrimonial de la Sociedad.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales y de las inversiones inmobiliarias (véase notas 5 y 6)
- La evaluación del cumplimiento de la aplicación del principio de gestión continuada. (véase nota 2.3)
- La gestión del riesgo de liquidez y del riesgo fiscal asociado al cumplimiento de los requisitos estipulados en el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase nota 1 y 12)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas.

2.5. Comparación de la información

Las Cuentas Anuales Abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

La Sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2018 y 2017, ambos se encuentran auditados.

2.6. Agrupación de partidas

Las Cuentas Anuales Abreviadas no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto.

2.7. Elementos recogidos en varias partidas

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.8. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2018, no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.9. Corrección de errores

Las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2018, incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio correspondientes a Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias por importe de 2.284.349 euros (Véase notas 5 y 6).

Se han corregido los errores modificando las Inversiones Inmobiliarias y el Inmovilizado Material del activo no corriente del ejercicio 2017.

2.10. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2018.

3. PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del Resultado por parte del Administrador Único es la siguiente:

Base de reparto	2018	2017
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(3.491.108,69)	(530.512,51)
Total	(3.491.108,69)	(530.512,51)

Aplicación	2018	2017
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.491.108,69)	(530.512,51)
Total	(3.491.108,69)	(530.512,51)

4. NORMAS DE VALORACIÓN

4.1. Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realicen, con igual criterio de valoración.

Al coste de producción de los bienes fabricados o contruidos por la propia empresa se incorpora el coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles y demás costes directa o indirectamente imputables, correspondientes al período de fabricación o construcción.

El precio de adquisición incluye los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo, girados por el proveedor o correspondientes a préstamos u otro tipo de financiación ajena, destinados a financiar la adquisición.

Las amortizaciones se practican linealmente, estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes porcentajes anuales:

	% Anual
Construcciones	2%
Maquinaria	10%
Mobiliario	10%

Los gastos de reparación y mantenimiento que no aumentan la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil de los activos se consideran gastos del ejercicio.

El Administrador Único de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Al cierre del ejercicio 2018, se ha corregido la clasificación de Terrenos y Construcciones del epígrafe de Activo o Corriente de Inversiones Inmobiliarias a Inmovilizado Material atendiendo a la naturaleza real de dichos activos.

4.2. Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

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

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.1 anterior, relativa al inmovilizado material.

El saldo que presentaba esta partida en el ejercicio 2017 se ha corregido en la clasificación del Activo No Corriente de Inversiones Inmobiliarias a Inmovilizado Material atendiendo a la naturaleza real de dichos activos (Véase notas 2.9, 5 y 6).

4.3. Deterioro de valor del inmovilizado material

Se produce una pérdida por deterioro de valor de un elemento del inmovilizado material o intangible cuando su valor contable supere a su importe recuperable. La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible o en su caso, alguna unidad generadora de efectivo, puedan estar deteriorados, en cuyo caso, se estiman sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que, en su caso, procedan.

Los cálculos del deterioro se efectúan elemento a elemento de forma individualizada. En caso de que no sea posible estimar el importe recuperable de cada bien individual, la Sociedad determina el importe de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece cada elemento del inmovilizado.

En el ejercicio 2018 la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro del Inmovilizado Material (Terrenos y Construcciones) por importe de 2.284.349 euros como consecuencia de la actualización de la valoración realizada de dichos activos.

4.4. Instrumentos financieros

4.4.1. *Activos financieros*

- ***Préstamos y cuentas a cobrar:*** Se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar.

La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

- ***Inversiones mantenidas hasta su vencimiento:*** Se registran a su coste amortizado.

Al cierre del ejercicio se efectúan correcciones valorativas si el valor de mercado del instrumento financiero (siempre que este sea lo suficientemente fiables como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa) es inferior a su valor en libros.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Efectivo y otros medios líquidos equivalentes: recoge el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.4.2. Pasivos financieros

- Los préstamos, obligaciones y similares: se registran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de transacción. Al cierre del ejercicio dichos pasivos financieros se encuentran valorados por su coste amortizado. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año se valoran a su valor nominal tanto inicialmente como al cierre del ejercicio.
- Las cuentas a pagar: se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

4.5. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas:

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

4.6. Impuestos sobre beneficios:

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo las que se derivan del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que, en el momento de su realización, no afecte al resultado fiscal ni contable.

Los activos por impuesto diferido, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

La Sociedad ha optado por aplicar, desde el 1 de enero de 2018, el régimen fiscal especial propio de las SOCIMIS, por lo que tributa al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad tributará a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación social de la entidad sea igual o superior al 5%, y cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

4.7. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del 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.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

4.8. Combinaciones de negocios

En la fecha de adquisición, se registran los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor pueda ser medido con suficiente fiabilidad.

4.9. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación, se consideran no corrientes.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento y la composición del inmovilizado material para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Coste	Saldo ejercicio 2016	Altas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2017	Correcciones	Saldo ejercicio 2017 corregido	Altas	Saldo ejercicio 2018
Terrenos	-	-	-	-	10.169.410,00	10.169.410,00	-	10.169.410,00
Construcciones	-	-	-	-	8.939.833,15	8.939.833,15	-	8.939.833,15
Maquinaria	57.177,01	151.398,00	-	208.575,01	-	208.575,01	43.876,79	252.451,80
Otras instalaciones	284.708,20	-	99.113,19	383.821,39	-	383.821,39	16.876,20	400.697,59
Mobiliario	12.649,98	-	-	12.649,98	-	12.649,98	-	12.649,98
Inmovilizado en curso	1.949.796,58	73.220,96	(99.113,19)	1.923.904,35	-	1.923.904,35	-	1.923.904,35
Otro Inmovilizado Material	3.665,20	-	-	3.665,20	-	3.665,20	-	3.665,20
Total coste	2.307.996,97	224.618,96	-	2.532.615,93	19.109.243,15	21.641.859,08	60.752,99	21.702.612,07

Amortización	Saldo ejercicio 2016	Altas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2017	Correcciones	Saldo ejercicio 2017 corregido	Altas	Saldo ejercicio 2018
Construcciones	-	-	-	-	(910.256,75)	(910.256,75)	(178.796,64)	(1.089.053,39)
Maquinaria	(8.319,88)	(733,08)	-	(9.052,96)	-	(9.052,96)	(11.144,76)	(20.197,72)
Otras instalaciones	(73.441,67)	(32.160,68)	-	(105.602,35)	-	(105.602,35)	(38.768,28)	(144.370,63)
Mobiliario	(5.221,09)	(5.938,92)	-	(11.160,01)	-	(11.160,01)	3.514,26	(7.645,75)
Otro inmovilizado	(831,49)	(1.265,04)	-	(2.096,53)	-	(2.096,53)	(201,12)	(2.297,65)
Total Amortización	(87.814,13)	(40.097,72)	-	(127.911,85)	(910.256,75)	(1.038.168,60)	(225.396,54)	(1.263.565,14)

Deterioro	Saldo ejercicio 2016	Altas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2017	Correcciones	Saldo ejercicio 2017 corregido	Altas	Saldo ejercicio 2018
Construcciones	-	-	-	-	-	-	(2.284.349,00)	(2.284.349,00)
Total Amortización	-	-	-	-	-	-	(2.284.349,00)	(2.284.349,00)

Total Neto	2.220.182,84			2.404.704,08		20.603.690,48		18.154.697,93
-------------------	---------------------	--	--	---------------------	--	----------------------	--	----------------------

DESGLOSE INMOVILIZADO EN CURSO		
Cuenta	Saldo	Observaciones
Instalaciones en Curso	9.745 €	En esta cuenta se han recogido las inversiones de varias obras de adecuación básica de los locales comerciales, de cara a su futura comercialización. Estas obras se encuentran sin concluir a expensas de las definiciones técnicas de los futuros inquilinos para su conclusión.
Anticipo de Inmovilizado Material	1.914.159 €	Recoge las inversiones que ha ido realizando la Sociedad, para la elaboración de informes y estudios relacionados con el proyecto de cambio de calificación urbanística de la parcela donde se sitúa el Centro Comercial La Ermita. Aun cuando en la actualidad este proyecto no se encuentra activo, la Sociedad está valorando la posibilidad de volver a iniciar los trámites. Para dichos trámites, todos los informes y trabajos realizados hasta la fecha tendrán plena validez.

Dentro del epígrafe “Inmovilizado en curso” se recoge, en su mayoría, las inversiones que ha ido realizando la Sociedad, para la elaboración de informes y estudios relacionados en el proyecto de cambio de calificación urbanística de la parcela donde se sitúa el Centro Comercial La Ermita. Aún cuando en la actualidad este proyecto no se encuentra activo, la Sociedad está valorando la posibilidad de volver a iniciar los trámites. Para dichos trámites, todos los informes y trabajos realizados hasta la fecha tendrán plena validez.

Durante el ejercicio 2018 se ha realizado una corrección valorativa por deterioro del Inmovilizado Material que presenta la siguiente información:

- Naturaleza del Inmovilizado Material: El Centro Comercial está ubicado en el Paseo de la Ermita del Santo nº 48.
- Importe: Corrección valorativa realizada por importe de 2.284.349 euros, en base a las conclusiones obtenidas del estudio de valoración realizado por una sociedad de reconocido prestigio en la materia y en la que se han utilizado los Estándares RIC’s de Valoración y Evaluación 10ª edición (“Red Book”), publicada en julio de 2017.
- Criterio empleado para determinar el valor razonable: Para llegar a una conclusión sobre el valor de mercado de la propiedad, se ha utilizado el método de flujo de caja descontado en 10 años. Considerando una rentabilidad de salida del 7% y tasa de descuento del 8,5%.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento y la composición de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Coste	Saldo ejercicio 2016	Altas	Saldo ejercicio 2017	Correcciones	Saldo Corregido ejercicio 2017	Altas	Saldo ejercicio 2018
Construcciones	19.109.243,15	--	19.109.243,15	(19.109.243,15)	-	--	-
Total coste	19.109.243,15		19.109.243,15		-		-

Coste	Saldo ejercicio 2016	Altas	Saldo ejercicio 2017	Correcciones	Saldo Corregido ejercicio 2017	Altas	Saldo ejercicio 2018
Construcciones	(731.460,11)	(178.796,64)	(910.256,75)	910.256,75	-	-	-
Total Amortización	(731.460,11)		(910.256,75)	910.256,75	-		-
Total Neto	18.377.783,04		18.198.986,40		-		-

Durante el ejercicio 2018, se ha corregido errores detectados en el ejercicio correspondientes a Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias por importe de 2.284.349 euros (Véase notas 2.9 y 5).

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Activos financieros

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a largo plazo clasificado por categoría es:

	Créditos derivados y Otros	
	2018	2017
Depósitos y Fianzas constituidas	198.697,52	218.765,55
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos de patrimonio	--	-
Total	198.697,52	218.765,55

El epígrafe “Depósitos y Fianzas constituidas” recoge el importe depositado en el IVIMA, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que obliga a los arrendadores a depositar dos mensualidades del arrendamiento para uso distinto de vivienda, a disposición de la Administración Autonómica hasta la extinción del contrato de arrendamiento. Durante el ejercicio 2018 se ha procedido a recuperar fianzas depositadas en el IVIMA por importe de 20.068,03 euros.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

	Créditos Derivados Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017
Cientes Comerciales	203.031,69	279.156,20	203.031,69	279.156,20
Inversiones financieras a corto plazo	169.048,86	567.872,28	169.048,86	567.872,28
Inversiones financieras a corto plazo en empresas del grupo	1.283.356,53	1.223.921,26	1.283.356,53	1.223.921,26
Total	1.655.437,08	2.070.949,74	1.655.437,08	2.070.949,74

Al 31 de diciembre de 2017, el epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo en instrumentos de patrimonio” recogía el importe, a valor razonable, de una cartera de acciones adquiridas por la Sociedad que fue valorada como un activo financiero disponible para la venta. Los cambios producidos en el valor razonable a 31 de diciembre de 2017 se registraron directamente en el patrimonio neto por importe de 94.110 euros de beneficio, a principios del ejercicio 2018 la Sociedad ha vendido dicha inversión.

7.2. Pasivos financieros

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es:

	CLASES							
	Deudas con empresas del grupo		Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	10.978.446,00	634.976,95	3.319.816,98	3.330.591,07	305.405,40	16.641.159,29	14.603.668,38	20.606.727,31
Arrendamientos financieros	--	--	67.582,33	118.857,35	--	--	67.582,33	118.857,35
Total	10.978.446,00	634.976,95	3.387.399,31	3.449.448,42	305.405,40	16.641.159,29	14.671.250,71	20.725.584,66

Entidad	Limite	Corto Plazo	Largo Plazo	Tipo de interés	Vencimiento
SANTANDER	72.000,00	7.220,18	0	4,9%	18/06/2019
SANTANDER	80.000,00	11.666,94	0	5%	09/07/2019
SANTANDER	200.000,00	43.660,20	128.521,64	3,50%	23/03/2023
SABADELL	540.000,00	66.505,81	435.833,64	3,75%	30/11/2023
SABADELL	960.000,00	121.074,54	770.364,02	3,75%	30/11/2023
SANTANDER	400.000,00	87.311,76	187.032,91	3,50%	20/04/2022
LA CAIXA	40.600,00	7.622,95	29.887,37	3,90%	30/06/2023
LA CAIXA	2.000.000,00	113.854,17	1.529.727,10	4,00%	01/07/2030
LA CAIXA	300.000,00	56.879,86	238.450,30	2,75%	01/11/2023
TOTAL	4.592.600,00	515.796,41	3.319.816,98		

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Entidad a corto plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es:

	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	515.796,41	544.661,07	-	-	515.796,41	544.661,07
Arrendamientos financieros	51.275,02	39.772,20	-	-	51.275,02	39.772,20
Proveedores comerciales y otros	-	-	872.168,59	886.382,79	872.168,59	886.382,79
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	6.625.586,95	-	6.625.586,95	-
Otros pasivos financieros (nota 11)	-	-	82.177,40	50.754,34	82.177,40	50.754,34
Total	567.071,43	584.433,27	7.579.932,94	937.137,13	8.147.004,37	1.521.570,40

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" en 2018 recoge los saldos de cuentas de cuenta corriente con socios y administradores (Ver Nota 11)

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017 la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados conforme al siguiente detalle:

Descripción	Fecha de inicio	Duración	Importe reconocido inicialmente	Cuotas satisfechas en 2017 y ejercicios anteriores	Cuotas satisfechas en 2018	Valor actual de las cuotas pendientes	Valor nominal opción de compra
Instalaciones barreras parking	22/07/2015	60	51.770,45	33.020,00	11.727,00	18.511,35	1.013,48
Proyectores para sala de cine Ermita	31/03/2017	60	151.398,00	49.767,00	39.548,00	100.343,00	2.773,63
			203.168,45	82.787,00	51.275,00	118.854,35	3.787,10

El detalle de los pagos futuros mínimos por arrendamiento, incluida la opción de compra, y su valor actual al cierre del ejercicio, desglosados por plazos de vencimiento es como sigue:

	2018	2017
	Pagos mínimos	Pagos mínimos
Hasta un año	51.272,02	45.445,26
Entre uno y cinco años	67.582,33	127.427,54
Más de cinco años	--	--
Total	118.854,35	172.872,80

7.3. Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad a largo plazo se detallan en el siguiente cuadro:

Entidad	2020	2021	2022	2023	RESTO	TOTAL
SANTANDER	-	-	--	--	--	-
SANTANDER	-	-	--	--	--	-
SANTANDER (ANTES POPULAR)	39.719,17	41.131,86	42.594,79	5.075,99	--	128.521,81
SABADELL	69.043,09	71.677,18	74.411,75	220.700,41	-	435.832,43
SABADELL	125.694,71	130.489,08	135.467,41	378.713,87	-	770.365,07
SANTANDER	81.783,94	84.689,36	20.560,17	--	--	187.033,47
CAIXA	7.925,63	8.240,00	8.567,49	5.153,94	--	29.887,06
CAIXA	118.492,72	123.320,29	128.344,55	133.573,51	1.025.996,00	1.529.727,07
CAIXA	58.463,93	60.092,11	61.765,63	58.128,42	-	238.450,09
	501.123,18	519.639,87	471.711,79	801.346,13	1.025.996,00	3.319.816,98
Corporación Iberica, S.R.L.	950.611	993.489	1.038.041,47	1.084.755,59	6.276.572	10.343.469,05
Ibemetex Investment, S.A.	--	--	634.976,95	--	--	634.976,95
	950.611	993.489	1.673.018,42	1.084.755,59	6.276.572,00	10.978.446,00

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la composición de este epígrafe es el siguiente:

	2018	2017
Caja	3.626,96	5.548,83
Bancos	98.766,95	27.426,15
Total	102.393,91	32.974,98

La totalidad de estos saldos son de libre disposición.

9. FONDOS PROPIOS

Capital Social

El capital social de la Sociedad está formado por 4.060.102 acciones de 1 € de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles, íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas.

Desde el 5 de octubre de 2018 el único accionista de la Sociedad es la sociedad Desarrollos Ermita del Santo, S.A.

Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas y solo podrá destinarse, en el caso de tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Esta reserva sólo puede utilizarse para cubrir el saldo deudor de la cuenta de Pérdidas y Ganancias y solo será distributable en el caso de liquidación de la Compañía.

El detalle de los movimientos de las cuentas de Fondos Propios durante 2018 ha sido el siguiente:

	Saldo al 31.12.2017	Aplicación resultado 2017	Resultado ejercicio	Otras variaciones	Saldo al 31.12.2018
Capital Social	1.060.102,00	--	--	3.000.000,00	4.060.102,00
Reserva Legal	3.951,27	--	--	--	3.951,27
Reservas Voluntarias	31.290,47	--	--	(2.030,64)	29.259,83
Resultados negativos ejercicios anteriores	(3.133.226,66)	(530.512,51)	--	--	(3.663.739,17)
Otras aportaciones de socios	3.000.000,00	--	--	(3.000.000,00)	--
Resultado ejercicio	(530.512,51)	530.512,51	(3.491.108,69)	--	(3.491.108,69)
Variación por cambio de valor	(76.438,71)	--	--	76.438,71	--
Total	355.165,86	--	(3.491.108,69)	74.408,07	(3.061.534,76)

El 30 de octubre de 2014 Corporación Ibérica Investment, S.A. cedió 2.000.000 de euros, parte del crédito formalizado entre Corporación Ibérica Investment S.A. y la Sociedad, al socio Único Ibemetex Investment, S.A., que lo aportó a la Sociedad con el objeto de reforzar los fondos propios de la Compañía.

Con fecha 30 de diciembre de 2017 Ibemetex Investment, S.A. adquirió de Corporación Iberica Investment, S.A., el importe de 1.000.000 de euros del principal dispuesto del crédito que suscribió con la Sociedad con fecha 1 de junio de 2012, como consecuencia de dicha cesión parcial, el socio único Ibemetex Investment, S.A. pasó a ser acreedora de la Sociedad por el citado importe tal y como se detalla en el acta de decisiones del mismo.

Durante el ejercicio 2017 Ibemetex Investment, S.A. (entonces socio único de la Sociedad) aprobó la conversión del crédito mencionado en el párrafo anterior, en fondos propios de la sociedad con el fin de restablecer su equilibrio patrimonial. Con fecha 14 de junio de 2018 se ha procedido a escriturar la ampliación de capital por importe de 3.000.000 euros quedando el capital establecido en 4.060.102 euros representado por 4.060.102 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una indivisibles y acumulables, numeradas correlativamente del 1 al 4.060.102, ambas inclusive. Dicho capital está totalmente suscrito y desembolsado.

Con fecha 1 de octubre de 2018 se produce el cambio de socio único siendo éste la entidad DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI S.A. domiciliada en Madrid y constituida por tiempo indefinido que pasa a ostentar la titularidad de las participaciones números 1 a 4.060.102, ambos inclusive, en virtud de la aportación no dineraria de las mismas efectuada por el que era socio único IBEMETEX INVESTMENTS, S.A. en la escritura de constitución de la mencionada DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI S.A. el 20 de septiembre de 2018 y que por tanto pasa a ostentar la plena propiedad de la totalidad de las participaciones sociales que integran el capital social de IBEMETEX ERMITA, S.L.

10. INGRESOS Y GASTOS

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

10.1 Ingresos de explotación

El importe Neto de la cifra de Negocios asciende en 2018 a 1.835.380,39 € cuyo desglose es el siguiente:

- 1.246.807,96 € es el importe de la facturación total por rentas en 2018
- 230.183,11 € es el importe de la repercusión de los gastos de comunidad a los arrendatarios que tienen reconocido en su contrato dicha repercusión
- 265.633,04 € es el importe de la facturación por parking.
- 92.756,28 € es la repercusión de otros gastos a los arrendatarios que lo tienen estipulado en su contrato, gastos de suministros, IBI, Seguros, tasas municipales, etc.

El importe de la cifra de Otros Ingresos de Explotación por 14.293,60 € recoge unas facturas emitidas a Teatro Goya por repercusión de los gastos de adecuación del local.

10.2. Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	2018	2017
Otros Gastos de Explotación	1.827.489,68	1.453.805,45
- Arrendamientos y cánones	585.811,56	498.279,58
- Reparaciones y Conservación	18.520,11	8.417,51
- Servicios profesionales independientes	634.315,61	547.832,38
- Primas de Seguros	26.876,14	23.926,03
- Servicios bancarios	4.814,86	4.081,25
- Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	394,82	26.938,25
- Suministros	64.661,10	57.472,63
- Otros servicios	7.792,21	14.094,16
- Tributos	241.029,40	204.490,77
- Deterioro de creditos comerciales	243.273,87	68.272,89

La cuenta de "Arrendamientos y Cánones", recoge las partidas de los gastos de Comunidad que soportó Ibemetex Ermita S.L. en el Centro Comercial La Ermita. En el año 2018 la cifra de estos gastos asciende a 549.895,32 €. El resto del saldo (35.916,24 €) hasta completar el total de la partida de Arrendamientos y cánones, corresponde al arrendamiento de una oficina que ha tenido alquilada Ibemetex Ermita S.L. en 2018.

El detalle de los gastos recogidos en "Servicios Profesionales Independientes" corresponde principalmente a:

- 1.- El coste facturado en 2018 por Espacio Cuatro que asciende a 193.332 euros.
- 2.- El importe de 285.000 euros correspondiente al contrato firmado con Inversiones Inmosaguas SL en 2014
- 3.- Pagos realizados a diferentes asesores para la puesta en marcha de la Socimi e informes urbanísticos tales como asesores, notarios y Registro por importe de 155.983,61 euros.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Los principales saldos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes (en euros):

Saldos 2018							
Operaciones vinculadas	Clientes comerciales	Inversiones empresas grupo corto plazo.	Otras deudas empresas grupo largo plazo.	Proveedores comerciales	Otras deudas empresas grupo corto plazo.	Otros pasivos financieros	Otros activos financieros
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	-	(10.978.446,32)	-	(6.625.586,95)	-	33.727,56
Ibemetex Investment, S.A.	-	425.197,00	-	-	-	(15.001,00)	-
Espacio Quatro Gestión, S.L.	21.719,88	56.494,49	-	-	-	-	129.785,22
Ibemetex Spain, S.L.U.	-	809.898,31	-	-	-	-	-
D. Alberto Enrique Finol Galúe	-	-	-	-	-	(95.000,00)	200,00
Iberosites S.L.	5.966,45	(8.233,27)	-	(3.475,04)	-	-	-
D. Rafael Sánchez García	-	-	-	-	-	28.737,50	-
Calox International Spain SL	-	-	-	-	-	(913,90)	-
Desarrollos. Ermita del Santo, Socimi SA	-	-	-	-	-	-	1.222,08
Cuatrobolos Ermita, S.L.	-	-	-	-	-	-	-
Comunidad propietarios ERMITA II	7.260,00	-	-	(54.779,93)	-	-	-
Espacio Teatro Goya, S.L.	61.751,05	-	-	-	-	-	-
Cines Aqualon, S.L.	11.422,40	-	-	-	-	-	-
Inversiones 4 Lobos SL	-	-	-	-	-	-	4.114,00
Total	108.119,78	1.283.356,53	(10.978.446,32)	(58.254,97)	(6.625.586,95)	(82.177,40)	169.048,86

El detalle de las operaciones con sociedades vinculadas durante el ejercicio 2018:

Operaciones vinculadas ejercicio 2018	Servicios exteriores	Gastos financieros	Ingresos Servicios Prestados
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	621.136,00	-
Espacio Cuatro Gestión, S.L.	193.410,46	-	26.214,78
Iberosites SL	20.668,14	-	77.257,87
Comunidad propietarios ERMITA II	498.770,47	-	6.000,00
Cines Aqualon, S.L.	-	-	9.440,00
Espacio Teatro Goya, S.L.	-	-	174.088,39
Cuatrobolos Ermita, S.L.	-	-	42.304,01
Inversiones 4 Lobos SL	-	-	30.386,89
Total	712.849,07	621.136,00	365.691,94

Saldos ejercicio 2017							
Operaciones vinculadas ejercicio 2017	Clientes comerciales	Inversiones empresas grupo corto plazo	Otras deudas empresas grupo largo plazo	Deudas a largo plazo	Proveedores comerciales	Otros pasivos financieros	Otros activos financieros
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	-	-	(16.347.920,70)	-	-	33.727,56
Ibemetex Investment, S.A.	-	360.197,00	(634.976,95)	-	-	(15.001,00)	-
Calox International Spain SL	-	(15.000,00)	-	-	-	-	-
Espacio Cuatro Gestión, S.L.	-	-	-	-	65.276,12	-	128.030,72
Cuatrobolos Ermita, S.L.	-	-	-	-	7.039,78	-	-
Ibemetex Spain, S.L.U.	-	807.457,50	-	-	-	-	-
D. Alberto Enrique Finol Galúe	-	-	-	-	-	(65.000,00)	200,00
Iberosites S.L.	-	71.266,73	-	-	-	-	-
D. Rafael Sánchez García	-	-	-	-	-	28.738,00	-
Comunidad propietarios ERMITA II	-	-	-	-	(134,16)	-	-
Espacio Teatro Goya, S.L.	110.506,17	-	-	-	-	-	-
Inversiones 4 Lobos SL	387,90	-	-	-	-	-	4.114,00
Total	110.894	1.223.921,23	(634.976,95)	(16.347.920,70)	72.181,74	(51.263,00)	166.072,28

El detalle de las operaciones con sociedades vinculadas durante el ejercicio 2017

Operaciones vinculadas ejercicio 2017	Servicios exteriores	Gastos financieros	Ingresos Servicios Prestados
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	513.032,61	-
Comunidad propietarios ERMITA II	503.051,76	-	-
Espacio Teatro Goya, S.L.	-	-	167.978,83
Inversiones 4 Lobos SL	-	-	25.298,68
Cuatrobolos Ermita, S.L.	-	-	29.806,27
Espacio Cuatro Gestión, S.L.	123.400,00	-	-
Total	626.451,76	513.032,61	223.083,78

Relación de garantías hipotecarias prestadas a empresas Vinculadas:

- Hipoteca sobre las fincas urbanas 7,17 y 25 a favor del Banco de Sabadell, como garantía de un préstamo a favor de de Ibemetex Spain S.L.U firmado el 23 de marzo de 2017 y vencimiento el 30 de septiembre de 2027, por importe de 2.500.000 euros
- Hipoteca sobre la finca Urbana 2, 2 Bis y 3, a favor del Banco de Sabadell, como garantía de un préstamo a favor de Calox International España S.L. firmado el 10 de octubre de 2017 y vencimiento 31 de octubre de 2026 por importe de 2.000.000 euros.



- Hipoteca sobre la finca Urbana 20 a favor del International Union Bank firmada el 11 de septiembre de 2014 y vencimiento el 11 de agosto de 2017, como garantía de un préstamo firmado por importe de 2.000.000 de dólares a favor de Ibemetex Investments S.L. el 24 de marzo de 2014 cuya fecha de vencimiento fue el 11 de abril de 2017.

Relación de garantías en forma de cesión de rentas a empresas Vinculadas:

- Cesión rentas del local arrendado a Diver Karting a favor del Sabadell como garantía adicional al préstamo hipotecario concedido a Calox International España S.L. el 10 de octubre de 2017.
- Cesión de rentas del local arrendado a Food Service Project SL como garantía adicional al préstamo hipotecario concedido a Ibemetex Spain S.L.U el 23/03/2017 a Banco de Sabadell.

El Administrador Único D. Alberto Enrique Finol Galué de conformidad con lo establecido en los art. 229 y 230 de la LSC, con el fin de reforzar la transparencia de todas las sociedades de capital, ha informado a la Junta General de socios que es socio de control y/o en su caso administrador de las sociedades vinculadas cuyas operaciones con la Sociedad figuran detalladas al inicio de esta nota y tienen el detalle siguiente:

- Ibemetex Investment, S.A.: Socio de Control y Presidente.
- Corporación Ibérica Investments, S.L.: Socio de Control y Presidente.
- Espacio Quatro Gestión, S.L.: Socio de Control.
- Ibemetex Spain, S.L U.: Socio de Control y Administrador Único.
- Iberosites, S.L.: Socio de Control.
- Calox Internacional España SA: Socio de Control y Administrador.

Así mismo y como información complementaria con el punto anterior, Ibemetex Ermita, S.L. ha otorgado garantías sobre diferentes fincas registrales y/o rentas, como garantía de préstamos bancarios concedidos a las siguientes empresas vinculadas:

- Hipoteca sobre determinadas fincas que componen el Karting como garantía de un préstamo de Banco de Sabadell, S.A. a Calox Internacional España S.A.
- Hipoteca sobre determinadas fincas donde se encuentran ubicados Foster Hollywood, la piscina infantil y la 2ª planta del edificio de oficinas, como garantía de un préstamo de Banco de Sabadell, S.A. a Ibemetex Spain, S.L.
- Hipoteca sobre determinadas fincas donde se ubica la bolera como garantía de un préstamo que dio IU Bank al socio Ibemetex Investment, S.A.
- Cesión de rentas a favor del Banco Sabadell del contrato de arrendamiento con Diver Karting SL a favor del Banco Sabadell en el préstamo hipotecario concedido a Calox Internacional España SL

Por último, existen garantías prestadas por la Mercantil Iberosites SL a favor de Ibemetex Ermita SL como avalista en las operaciones bancarias que tiene Ibemetex Ermita SL con Banco de Santander

Por otra parte, informa de que es el Administrador Único de Ibemetex Spain, S.L., mercantil con objeto social análogo al de la Sociedad y que explota el Centro Comercial "Aqualón" en Huelva, por lo que, dada la ubicación geográfica de dicha explotación, no cabe esperar daño para la sociedad, y sí sinergias.

Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, el Administrador Único comunica que durante el ejercicio 2018 no se han producido conflictos de intereses concretos ni su parte ni de las personas vinculadas a él, en los términos establecidos en el artículo 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital de la Sociedad Ibemetex Ermita, S.L.U.

12. IMPUESTOS –

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales. Con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones, el administrador estima que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad.

No obstante, la Dirección de la misma considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

12.1 Conciliación del resultado con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades:

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

El 25 de julio de 2019, la Sociedad presentó la declaración del Impuesto sobre Sociedades, si bien la misma fue confeccionada sobre la base de unos estados financieros provisionales que arrojaban una base imponible negativa que ascendió a 310.948,22 euros. Dicha base imponible negativa coincidía con el resultado contable que arrojaba la contabilidad provisional.

Asimismo, con fecha 14 de noviembre de 2019 y siguiendo instrucciones recibidas de la AEAT, la Sociedad presentó un escrito informando de que el sistema informático impedía no consignar las pérdidas del ejercicio, que no son compensables con arreglo a las normas reguladoras del régimen de socimi al que la Sociedad se acoge desde 1 de enero de 2018, en la tabla de bases imponibles negativas pendientes de compensación.

Con motivo de la formulación, aprobación y auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2018, que modifica la contabilidad provisional sobre cuya base la Sociedad confeccionó la declaración del Impuesto sobre Sociedades presentada, la Sociedad va a presentar ante la AEAT un escrito solicitando la rectificación de la declaración en su día presentada, de forma que la declaración rectificadora refleje las cuentas anuales finalmente formuladas, aprobadas y auditadas.

La conciliación entre el resultado contable que se refleja a continuación se corresponde con la contabilidad definitiva y la declaración rectificadora sobre la base del escrito que la Sociedad presentará en breve ante la AEAT

	2018	2017
Resultado Contable del ejercicio antes de impuestos	(3.491.108,69)	(530.512,51)
Ajustes por diferencias Permanentes	2.819.303,86	462.852,06
Base Imponible	(671.804,83)	(67.660,45)
Gastos por impuestos corriente (25%)	--	--
Total Gasto por impuesto	--	--

Las diferencias permanentes se producen fundamentalmente por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente, en relación con los deterioros de las inversiones, así como por la aplicación de los criterios de amortización de inmuebles y gastos financieros aplicados por la AEAT en la inspección de los periodos impositivos 2012 y 2013.

La Sociedad no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI).

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida se detallada como sigue:

- a) Existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.

2018	
Clase	Importe
Reserva legal	3.951,27
Reserva voluntaria	29.259,83
Total	33.211,10

- a) No existen reservas procedentes de ejercicios en los que el grupo tributase por el régimen fiscal especial, por lo que no cabe diferenciar la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- b) No se han producido distribuciones de dividendo con cargo a beneficios durante el ejercicio, por lo que no puede diferenciarse entre qué parte procede de reservas procedentes de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades y qué parte procede de rentas sujetas al tipo general.
- c) Como hasta la fecha no se han producido distribuciones de dividendo, no puede indicarse de qué ejercicio procede la reserva que se habría distribuido ni si procede de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades o al tipo general.
- d) Como hasta la fecha no se han producido distribuciones de dividendo, no se puede indicar ninguna fecha del acuerdo de distribución.
- e) La sociedad es propietaria de las 45 fincas registrales que componen el Centro Comercial La Ermita, situado en Madrid, cuyo destino principal es su arrendamiento. De las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, 43 fincas fueron adquiridas el 5 de junio de 2012, y las otras dos fincas (en concreto, las fincas registrales 60.038 y 60.040, ambas inscritas en el Registro de la Propiedad nº25 de Madrid) fueron adquiridas el 30 de junio de 2015.
- f) El Centro Comercial propiedad de la sociedad computa dentro del umbral del 80% establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, reguladora del régimen de SOCIMI.

12.3. Administraciones públicas a corto plazo.

El detalle de Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2018 y 2017, a corto plazo, es el siguiente:

	2018		2017	
	Deudor	Acreeedor	Deudor	Acreeedor
H.P. IVA	25.662,03	19.674,43	--	43.969,12
H.P. IRPF	--	6.215,07	--	2.457,36
H.P. Impuesto Sociedades	9,81	--	--	--
Seguridad Social	--	--	--	1.304,31
H.P. Acreeedora IAE aplazado	--	26.794,59	--	--
H.P. Acr.IBI Ayto Madrid Aplazado	--	301.821,49	--	322.738,75

12.4. Créditos con Administraciones Públicas

Créditos a largo plazo.

El detalle de los activos por impuesto diferido es el siguiente:

	2018	2017
Diferencias temporarias (activos financieros)	-	25.479,00
Total	-	25.479,00

13. OTRA INFORMACIÓN

13.2. Información medioambiental

Dada la actividad de la Sociedad no se realizan inversiones empresariales específicas con incidencia en el medio ambiente, ni existen litigios, riesgos, ni subvenciones que afecten a la Sociedad derivados de aspectos medioambientales.

Durante el ejercicio de 2018 no se ha incurrido en gastos ni en inversiones relevantes sobre la protección y mejora del medio ambiente.

13.3. Plantilla

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2018 y 2017, distribuido por categoría y sexo, es el siguiente:

	2018			2017		
	Hombres	Mujeres	Num. medio	Hombres	Mujeres	Num. medio
Operador Parking	1	1	2	1	1	2

13.4. Información sobre derechos de emisión de gases de efectos invernadero

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de esta naturaleza que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria abreviada respecto a información sobre derechos de emisión de gases de efectos invernadero.

13.5. Retribución y otras prestaciones a los Miembros del Órgano de Administración

Durante el presente ejercicio la Sociedad no ha registrado retribuciones para los miembros del Órgano de Administración.

14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Durante el ejercicio 2019 se han tomado medidas en relación con el restablecimiento de los fondos propios de la Sociedad que venía teniendo un endeudamiento significativo con la sociedad Corporación Ibérica Investments, S.A. instrumentado a través de dos créditos por un importe agregado superior a los diez millones de euros.

Con fecha 15 de diciembre de 2019, los créditos fueron transmitidos por Corporación Ibérica Investments, S.A. a la sociedad Desarrollos Ermita del Santo, S.A. único accionista de la Sociedad que con fecha 26 de diciembre de 2019 procede a realizar una aportación de fondos con cargo a dichos créditos que, en consecuencia, quedan totalmente extinguidos. El importe de la aportación asciende a 17.490.287 euros, importe coincidente con el que la Sociedad tenía como deuda derivada de dichos créditos a fecha de 26 de diciembre de 2019, ascendiendo por tanto la cifra de los fondos propios en dicho importe.



ANEXO II. Cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de julio y el 31 de diciembre de 2018 y al ejercicio 2019, junto con los correspondientes informe de auditoría.



DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U

Cuentas Anuales del Ejercicio 2019 junto con el
Informe de Auditoría
Emitido por un Auditor Independiente

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR
INDEPENDIENTE**

Al Socio Único de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad del Administrador en relación con las cuentas anuales

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en la página 3 siguiente es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Esperanza Macarena Dal-Re Compaire
Inscrito en el ROAC con el N° 2.551

20 de febrero de 2020.

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de 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.

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



DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U.

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2019

ACTIVO	NOTAS	2019	2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2019	2018
ACTIVO NO CORRIENTE		17.376.398,00	261.000,00	PATRIMONIO NETO		17.375.139,85	259.741,85
Inmovilizado material				Fondos Propios		1.348.941,85	259.741,85
Inversiones inmobiliarias				Capital		1.350.200,00	261.000,00
Inversiones financieras a largo plazo		17.376.398,00	261.000,00	Reserva		(1.258,15)	
Activos por impuesto diferido				Resultado de ejercicios anteriores			
				Otras aportaciones de socios			
				Resultado del ejercicio			
				Prima de emisión			(1.258,15)
				Ajustes por cambios de valor			
				Activos financieros disponibles para la venta			
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Deudas a largo plazo			
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			
ACTIVO CORRIENTE		-	-	PASIVO CORRIENTE		1.258,15	1.258,15
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				Deudas a corto plazo		1.258,15	1.251,12
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo				Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar			7,03
Inversiones financieras a corto plazo							
Periodificaciones a corto plazo							
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes							
TOTAL ACTIVO		17.376.398,00	261.000,00	TOTAL PASIVO		17.376.398,00	261.000,00

La Memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales Abreviadas



DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2019

	NOTAS	
	2019	2018
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe Neto de la Cifra de Negocios	-	-
Ventas	-	-
Prestaciones de servicios	-	-
Aprovisionamientos	-	-
Trabajos realizados por otras empresas	-	-
Otros ingresos de explotación	-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	-
Gastos de Personal	-	-
Sueldos, salarios y asimilados	-	-
Cargas sociales	-	-
Otros Gastos de Explotación	-	(1.258,15)
Servicios exteriores	-	(1.258,15)
Tributos	-	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-
Amortización del Inmovilizado	-	-
Otros resultados	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-	(1.258,15)
Ingresos Financieros	-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	-	-
Gastos Financieros	-	-
Por deudas con terceros	-	-
Variación de Valor Razonable en Instrumentos Financieros	-	-
Cartera de negocios y otros	-	-
RESULTADO FINANCIERO	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	(1.258,15)
Impuestos sobre Beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	-	(1.258,15)
RESULTADO DEL EJERCICIO	-	(1.258,15)

La Memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales



DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Capital		Prima de Emisión	Reservas	(Acciones y particip. En patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenc. Donaciones y legado recibidos	TOTAL
	Escriturado	No Exigido											
A. SALDO AL INICIO DEL AÑO 2018	261.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	261.000,00
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.258,15)	-	-	-	-	(1.258,15)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital (Fusión)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Incremento(reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	261.000,00	-	-	-	-	-	-	(1.258,15)	-	-	-	-	259.741,85
I. Ajustes por cambios de criterio 2018 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2018 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	261.000,00	-	-	-	-	-	-	(1.258,15)	-	-	-	-	259.741,85
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Operaciones con socios o propietarios	1.089.200	-	16.026.198	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.115.398,00
1. Aumentos de capital (Fusión)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas)	1.089.200,00	-	16.026.198,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.115.398,00
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Incremento(reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	1.350.200,00	-	16.026.198,00	-	-	-	-	(1.258,15)	-	-	-	-	17.375.139,85



DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2019

	NOTAS	2019	2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	(1.258,15)
Ingresos y Gastos Imputados Directamente al Patrimonio			
Por Valoración Instrumentos Financieros		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Efecto Impositivo		-	-
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-	(1.258,15)



DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(1) Naturaleza y Actividad de la Sociedad

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 20 de septiembre de 2018 y su domicilio actual está ubicado en Madrid, Paseo de la Ermita del Santo número 48, 3ª Planta.

La sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva. Promoción Inmobiliaria (CNAE 4110). Construcción de edificios tanto de carácter residencial (CNAE 4121) como no residencial (CNAE 4122). Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810). Alquiler de fincas rústicas propias (CNAE 6820).

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

Las presentes notas explicativas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

(2) **Bases de Presentación del Balance y Notas Explicativas**

2.1 *Imagen fiel-*

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre y sus modificaciones y adaptaciones.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- e) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019.

Dichas cuentas anuales han sido formuladas con fecha 11 de febrero de 2020, y se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Socios. No obstante, el Administrador Único no espera que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación.



2.2 *Principios contables-*

Para la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. El Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3 *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-*

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. Al 31 de diciembre de 2019, no se han producido cambios de estimaciones contables de carácter significativo y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a los ejercicios futuros.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre, que llevan asociados un riesgo que pueda suponer cambios en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente, son los siguientes:

- ❖ Cálculo del posible deterioro de valor de las Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 5).

b) Principio de empresa en funcionamiento

El Administrador Único ha preparado las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2019 atendiendo el principio de empresa en funcionamiento al entender que no existen dudas sobre la continuidad de la actividad de la Sociedad.



2.4 Comparación de la información-

Las cuentas anuales abreviadas presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2.019, las correspondientes al ejercicio anterior. Así mismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018

2.5 Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.6 Agrupación de partidas

Las cuentas anuales abreviadas no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto.

2.7 Corrección de errores-

Durante el ejercicio 2019 las cuentas anuales no reflejan ninguna corrección de errores de las cuentas de 2018.

2.8 Importancia relativa-

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria abreviada sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019.



(3) **Aplicación de Resultados**

Durante el ejercicio 2.019 la Sociedad no ha tenido actividad que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias por lo que no existen resultados aplicables a este ejercicio.

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

A continuación, se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2019:

a) Instrumentos financieros-

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

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

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

Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo:

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o



jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo Dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias. Se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce, directa o indirectamente, una influencia significativa.

Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Estas inversiones se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Posteriormente estos activos se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión de este tipo no sea recuperable. En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Deterioros y pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor.

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



(5) **Inversiones en Empresas del grupo y Asociadas**

El movimiento durante el ejercicio 2019 en las partidas que componen estos epígrafes de los balances adjuntos ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018:

Descripción	31.12.2018	Aumento	31.12.2019
No Corriente:			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas-			
Instrumentos de patrimonio	216.000	17.115.398	17.376.398
TOTAL	216.000	17.115.398	17.376.398

Dentro del epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-Instrumentos de patrimonio” del activo del balance adjunto figuran recogidas, al 31 de diciembre de 2019, las siguientes inversiones:

- La Sociedad es propietaria de 2.610 participaciones, de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, de la empresa Ibemetex Ermita, S.L. cuyo valor en libros asciende a 261.000 euros.
- La Sociedad ha adquirido durante 2.019 los créditos contra su participada Ibemetex Ermita S.L. a la Mercantil Corporación Ibérica S.A. cuyo valor en libros asciende a 17.115.398 €.

Al 31 de diciembre de 2019, los datos más relevantes con relación a esta sociedad son los siguientes:

NIF	DENOMINACIÓN	DOMICILIO	F. JURIDICA	% CAPITAL	
				DIRECTO	INDIRECTO
B82963521	IBEMETEX ERMITA, S.L.U.	Paseo de la Ermita del Santo, 48 - 3ª planta, 28011 Madrid	S.L.U.	100%	-

NIF	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto (Rdo. Neg.ejerc.ant.)	Rtdo. Último ejercicio 2019	Rtdo. de explotación último ejercicio 2018	Valor en libro de participación
B82963521	4.060.102,00	33.211,10	(7.154.847,86)	(109.685,02)	(3.491.108,69)	100,00



(6) Fondos Propios

Capital escriturado-

A 31 de diciembre de 2019, el capital social está representado por 13.502 participaciones sociales nominativas de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, indivisibles y acumulables, que no podrán estar representadas por medio de títulos y anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones.

Las mencionadas participaciones sociales gozan de iguales derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2019, el capital social está íntegramente suscrito y desembolsado, según la siguiente distribución:

	Nº Participaciones	Euros 2019	Porcentaje Participacion
Ibemetex Invesment, S.A.	2.610	261.000	19,33%
Corporación Ibérica S.A.	10.892	1.089.200	80,67%
TOTAL	13.502	1.350.200	100,00%

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

Prima de emisión-

A 31 de diciembre de 2019 se recoge una Prima de Emisión de 16.026.198 € correspondientes a la Ampliación de Capital llevada a cabo el 26 de Diciembre de 2019, íntegramente suscrita por Corporación Ibérica S.A.

Reserva legal-

De acuerdo con el artículo 274 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas



y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2019, la reserva legal no se encuentra dotada en su totalidad.

Reservas voluntarias-

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

Dividendos-

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha repartido dividendos.

(7) Pasivos Financieros por Categorías-

Al 31 de diciembre de 2019, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	Euros
	Corriente
	31.12.2019
Deudas a corto plazo	
Otros pasivos financieros	1.258
	1.258

(8) Información sobre Medio Ambiente

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.



(9) **Otra Información**

Honorarios de Auditoría -

Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 ascendieron a 2.540 euros.

(10) **Hechos posteriores**

No se ha producido ningún acontecimiento extraordinario que pueda modificar de manera sustancial estas cuentas anuales.

(11) **Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Lev 11/2009**

a) No existen reservas positivas de ejercicios anteriores.

b) No existen reservas procedentes de ejercicios en los que la sociedad tributase por el régimen general, ya que el régimen de SOCIMI aplica a la sociedad desde el momento de su constitución.

c) No se han producido distribuciones de dividendo con cargo a beneficios durante el ejercicio, por lo que no puede diferenciarse entre qué parte procede de reservas procedentes de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades y qué parte procede de rentas sujetas al tipo general.

d) Como hasta la fecha no se han producido distribuciones de dividendo, no puede indicarse de qué ejercicio procede la reserva que se habría distribuido ni si procede de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades o al tipo general.

e) Como hasta la fecha no se han producido distribuciones de dividendo, no se puede indicar ninguna fecha del acuerdo de distribución.

f) La sociedad no dispone de inmuebles destinados al arrendamiento. Su único activo en 2018 es la participación como Socio Único en la mercantil Ibemetex Ermita S.L., sociedad que sí es propietaria de inmuebles en arrendamiento, que adquirió en 2012. La sociedad adquirió la participación en Ibemetex Ermita S.L. al tiempo de su constitución el 20 de septiembre de 2018.



g) El único activo de la sociedad es su participación en Ibemetex Ermita, S.L. Dicha participación computa dentro del umbral del 80% establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, reguladora del régimen de SOCIMI.

h) No existen reservas positivas procedentes de ejercicios en que resultase aplicable el régimen fiscal especial de SOCIMI.



CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ECONÓMICO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del Código de Comercio y los artículos 253, 254 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se redactan y presentan las Cuentas Anuales de la Sociedad referidos al ejercicio anual correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, firma el Administrador Único de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A., en Madrid a 11 de febrero de 2020.



D. Alberto Enrique Finol Galué



DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U

Cuentas Anuales del Ejercicio 2018 junto con el
Informe de Auditoría
Emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Socio Único de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad del Administrador en relación con las cuentas anuales

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

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

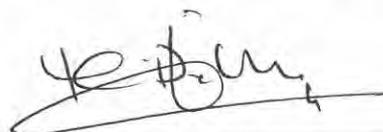
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en la página 3 siguiente es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Esperanza Macarena Dal-Re Compaire
Inscrito en el ROAC con el N° 2.551

10 de enero de 2020.

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de 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.

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

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U.

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ACTIVO	NOTAS	2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2018
ACTIVO NO CORRIENTE		261.000,00	PATRIMONIO NETO		259.741,85
Inmovilizado material			Fondos Propios	6	259.741,85
Inversiones inmobiliarias			Capital		261.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	5	261.000,00	Reserva		
Activos por impuesto diferido			Resultado de ejercicios anteriores		
			Otras aportaciones de socios		
			Resultado del ejercicio		(1.258,15)
			Ajustes por cambios de valor		
			Activos financieros disponibles para la venta		
ACTIVO CORRIENTE		-	PASIVO NO CORRIENTE		-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			Deudas a largo plazo		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo			Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
Inversiones financieras a corto plazo			PASIVO CORRIENTE	7	1.258,15
Periodificaciones a corto plazo			Deudas a corto plazo		1.251,12
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7,03
TOTAL ACTIVO		261.000,00	TOTAL PASIVO		261.000,00



DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	NOTAS	2018
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe Neto de la Cifra de Negocios		
Ventas		
Prestaciones de servicios		
Aprovisionamientos		
Trabajos realizados por otras empresas		
Otros ingresos de explotación		
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
Gastos de Personal		
Sueldos, salarios y asimilados		
Cargas sociales		
Otros Gastos de Explotación		
Servicios exteriores		(1.258,15)
Tributos		(1.258,15)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		
Amortización del Inmovilizado		
Otros resultados		
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.258,15)
Ingresos Financieros		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
Gastos Financieros		
Por deudas con terceros		
Variación de Valor Razonable en Instrumentos Financieros		
Cartera de negocios y otros		
RESULTADO FINANCIERO		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.258,15)
Impuestos sobre Beneficios		
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.258,15)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.258,15)



La Memoria adjunta forma parte integrante de las Cuentas Anuales

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Capital		Prima de Emisión	Reservas	(Acciones y partic. En patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenc. Donaciones y legado recibidos	TOTAL
	Escriturado	No Exigido											
A. SALDO AL INICIO DEL AÑO 2018	261.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	261.000,00
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.258,15)	-	-	-	-	(1.258,15)
II. Operaciones con socios o propietarios													
1. Aumentos de capital (Fusión)													
2. (-) Reducciones de capital													
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, combinaciones de deudas)													
4. (-) Distribución de dividendos													
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													
6. Incremento(reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													
7. Otras operaciones con socios o propietarios													
III. Otras variaciones del Patrimonio Neto													
B. SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	261.000,00	-	-	-	-	-	-	(1.258,15)	-	-	-	-	259.741,85



DESARROLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.U.

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(1.258,15)
Ingresos y Gastos Imputados Directamente al Patrimonio		
Por Valoración Instrumentos Financieros		-
Activos financieros disponibles para la venta		
Efecto Impositivo		
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(1.258,15)



DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(1) **Naturaleza y Actividad de la Sociedad**

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 20 de septiembre de 2018 y su domicilio actual está ubicado en Madrid, Paseo de la Ermita del Santo número 48, 3ª Planta.

La sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva. Promoción Inmobiliaria (CNAE 4110). Construcción de edificios tanto de carácter residencial (CNAE 4121) como no residencial (CNAE 4122). Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810). Alquiler de fincas rústicas propias (CNAE 6820).

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

Las presentes notas explicativas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

(2) **Bases de Presentación del Balance y Notas Explicativas**

2.1 Imagen fiel-

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre y sus modificaciones y adaptaciones.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- e) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.

Dichas cuentas anuales han sido formuladas con fecha 29 de marzo de 2019, y se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Socios. No obstante, el Administrador Único no espera que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación.

2.2 Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. El Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2018 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. Al 31 de diciembre de 2018, no se han producido cambios de estimaciones contables de carácter significativo y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a los ejercicios futuros.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre, que llevan asociados un riesgo que pueda suponer cambios en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente, son los siguientes:

- ❖ Cálculo del posible deterioro de valor de las Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 5).

b) Principio de empresa en funcionamiento

El Administrador Único ha preparado las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2018 atendiendo el principio de empresa en funcionamiento al entender que no existen dudas sobre la continuidad de la actividad de la Sociedad.

2.4 Comparación de la información-

Las cuentas anuales abreviadas son las primeras que presentan para el ejercicio 2018 dado que la Sociedad se constituye en septiembre de dicho año.

2.5 Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.6 Corrección de errores-

Durante el ejercicio 2018 las cuentas anuales no reflejan ninguna corrección de errores dado que son las primeras que se presentan al estar constituida en el ejercicio 2018.

2.7 Importancia relativa-

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria abreviada sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018.

(3) Aplicación de Resultados

Las propuestas de distribución de resultados de los ejercicios 2018 formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios es la siguiente:

	<u>Euros</u>
Base de reparto	
Pérdidas del ejercicio	1.258,15
Distribución	
A Resultados negativos ej. Anteriores	<u>(1.258,15)</u>
	<u> -</u>

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

A continuación, se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2018:

a) Instrumentos financieros-

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

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

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

Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo:

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo Dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias. Se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce, directa o indirectamente, una influencia significativa.

Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Estas inversiones se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Posteriormente estos activos se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión de este tipo no sea recuperable. En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Deterioros y pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor.

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

(5) **Inversiones en Empresas del grupo y Asociadas**

El movimiento durante el ejercicio 2018 en las partidas que componen estos epígrafes de los balances adjuntos ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018:

Descripción	31.12.2018
No Corriente:	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas- Instrumentos de patrimonio	216.000
TOTAL	216.000

Dentro del epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo- Instrumentos de patrimonio” del activo del balance adjunto figuran recogidas, al 31 de diciembre de 2018, las siguientes inversiones:

- La Sociedad es propietaria de 2.610 participaciones, de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, de la empresa Ibemetex Ermita, S.L. cuyo valor en libros asciende a 261.000 euros.

Al 31 de diciembre de 2018, los datos más relevantes con relación a esta sociedad son los siguientes:

NIF	DENOMINACIÓN	DOMICILIO	F. JURIDICA	% CAPITAL	
				DIRECTO	INDIRECTO
B82963521	IBEMETEX ERMITA, S.L.U.	Paseo de la Ermita del Santo, 48 - 3ª planta, 28011 Madrid	S.L.U.	100%	-

NIF	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto (Rdo. Neg.ejerc.ant.)	Rtdo. Último ejercicio 2018	Rtdo. de explotación último ejercicio 2018	Valor en libro de participación
B82963521	4.060.102,00	33.211,10	(3.663.739,17)	(3.491.108,69)	(2.527.133,00)	100,00

(6) **Fondos Propios**

Capital escriturado-

A 31 de diciembre de 2018, el capital social está representado por 2.610 participaciones sociales nominativas de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, indivisibles y acumulables, que no podrán estar representadas por medio de títulos y anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones.

Las mencionadas participaciones sociales gozan de iguales derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2018, el capital social está íntegramente suscrito y desembolsado, según la siguiente distribución:

	<u>Nº</u> <u>Participaciones</u>	<u>Euros</u> <u>2018</u>	<u>Porcentaje</u> <u>Participacion</u>
Ibemetex Invesment, S.A.	<u>2.610</u>	<u>261.000</u>	<u>100,00%</u>
TOTAL	<u>2.610</u>	<u>261.000</u>	<u>100,00%</u>

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

Reserva legal-

De acuerdo con el artículo 274 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2018, la reserva legal no se encuentra dotada en su totalidad.

Reservas voluntarias-

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

Dividendos-

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad no ha repartido dividendos.

(7) **Pasivos Financieros por Categorías-**

Al 31 de diciembre de 2018, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	Euros
	Corriente
	31.12.2018
Deudas a corto plazo	
Otros pasivos financieros	1.251
	1.251
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y partidas a pagar	7
	7

(8) **Información sobre Medio Ambiente**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

(9) **Otra Información**

Honorarios de Auditoría -

Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018 ascendieron a 2.500 euros.

(10) **Hechos posteriores**

No se ha producido ningún acontecimiento extraordinario que pueda modificar de manera sustancial estas cuentas anuales.

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

a) No hay Dividendos distribuidos con cargo a beneficios, al haber habido pérdidas en el ejercicio.

b) No se ha producido reparto de dividendos con cargo a Reservas.

c) La sociedad no dispone de momento de inmuebles destinados al arrendamiento. Su único activo en 2018 es la participación como Socio Único en la mercantil Ibemetex Ermita SL. Esta última adquirió los inmuebles en 2012.

d) No existen Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.



CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ECONÓMICO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del Código de Comercio y los artículos 253, 254 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se redactan y presentan las Cuentas Anuales de la Sociedad referidos al ejercicio anual correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, firma el Administrador Único de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A., en Madrid a 29 de marzo de 2019.



D. Alberto Enrique Finol Galué

(en representación de Ibemetex Investment, S.A.)

ANEXO III. Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio comprendido entre el 20 de septiembre y el 31 de diciembre de 2018 y al ejercicio 2019, junto con los correspondientes informe de auditoría.



DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2019
junto con el Informe de Auditoría
Emitido por un Auditor Independiente

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO
POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Socios de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO DES)

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

La Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad que requiere la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de los administradores, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros consolidados, así como en los rendimientos de los accionistas.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la obtención de documentación preparada por la Dirección del grupo sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos pedido conformidad a los fiscalistas del grupo, para obtener razonabilidad e integridad, de cumplimiento de requisitos legales y todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis. Adicionalmente hemos revisado que las notas 1, 9, 12 y Anexo I de la memoria consolidada del ejercicio 2019 adjunta contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

Responsabilidad del Administrador Único de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

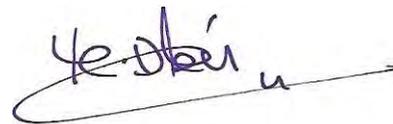
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 4 y 5 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Esperanza Macarena Dal-Ré Compaire
Inscrito/a en el ROAC con el N° 2551

2 de junio de 2020

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al Administrador Único de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
RALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Euros)

	2.019	2.018		2.019	2.018
ACTIVO			PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado material (Nota 6)-			Fondos propios (Nota 8)-		
Terrenos y construcciones	15.557.044,12	15.735.840,76	Capital	1.350.200,00	261.000,00
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	373.743,00	494.952,82	Prima de emisión	16.026.198,00	--
Inmovilizado en curso y anticipos	1.923.904,35	1.923.904,35	Reservas	(2.948.286,59)	(1.258.15)
	<u>17.854.691,47</u>	<u>18.154.697,93</u>	Resultados de ejercicios anteriores	(1.258,15)	--
Inversiones financieras a largo plazo (Notas 8.1) -			Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante (Nota 4)	(616.900,67)	(3.322.534,76)
Otros activos financieros	202.009,82	198.697,52		<u>13.809.957,59</u>	<u>(3.062.792,91)</u>
	<u>202.009,82</u>	<u>198.697,52</u>	Total Patrimonio Neto	<u>13.809.952,59</u>	<u>(3.062.792,91)</u>
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas a largo plazo (Nota 7.2)-		
			Deudas con entidades de crédito	3.272.217,80	3.319.816,98
			Acreedores por arrendamiento financiero	39.968,53	67.582,33
			Otros pasivos financieros	272.363,76	305.405,94
				<u>3.584.550,09</u>	<u>3.692.805,25</u>
			Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 7.2 y 13)	--	10.978.446,00
			Total Pasivo No Corriente	<u>3.584.550,09</u>	<u>14.671.251,25</u>
Total Activo No Corriente	<u>18.056.701,29</u>	<u>18.353.395,45</u>			
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)-			Deudas a corto plazo (Nota 7.1 y 7.3)-		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 7.1)	201.299,02	177.359,85	Deudas con entidades de crédito	572.399,48	515.796,41
Deudores varios	--	--	Acreedores por arrendamiento financiero	37.656,38	51.275,02
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 11.3)	--	25.671,84	Otros pasivos financieros	3.630,00	83.428,52
	<u>201.299,02</u>	<u>203.031,69</u>		<u>613.685,86</u>	<u>650.499,95</u>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 8.1 y 13)-			Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 7.1 y 14)	--	6.625.586,95
Otros activos financieros (Nota 7.1)	571.624,81	1.283.356,53	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 7.1) -		
	<u>571.624,81</u>	<u>1.283.356,53</u>	Proveedores y subcontratistas	73,62	73,62
Inversiones financieras a corto plazo (Notas 7.1 y 13)			Acreedores varios	677.521,93	872.094,97
Otros activos financieros	221.060,14	169.048,86	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11.3)	378.999,29	354.512,61
	<u>221.060,14</u>	<u>169.048,86</u>		<u>1.056.594,84</u>	<u>1.226.681,20</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 16)	14.098,12	102.393,91			
	<u>14.098,12</u>	<u>102.393,91</u>	Total Pasivo Corriente	<u>1.670.280,70</u>	<u>8.502.768,10</u>
Total Activo Corriente	<u>1.008.082,09</u>	<u>1.757.830,99</u>	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	<u>19.064.783,38</u>	<u>20.111.226,44</u>
TOTAL ACTIVO	<u>19.064.783,38</u>	<u>20.111.226,44</u>			

Las Notas 1 a 16 incluídas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2019.

**DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO. S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
DEPENDIENTES (GRUPO DES)**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Euros)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 15)		
Ventas	1.592.312,99	488.977,71
	<u>1.592.312,99</u>	<u>488.977,71</u>
Otros ingresos de explotación-		
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	27.290,95	--
	<u>27.290,95</u>	<u>--</u>
Otros gastos de explotación-(Nota 15)		
Servicios exteriores	(1.001.147,78)	(364.497,67)
Tributos	(251.079,17)	(86.424,43)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(45.377,02)	(243.273,87)
	<u>(1.297.603,97)</u>	<u>(694.195,97)</u>
Amortización del inmovilizado (Notas 6)	(261.215,46)	(56.375,49)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		
Deterioro y pérdidas	--	(2.284.349,00)
	--	<u>(2.284.349,00)</u>
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	--	65.328,17
RESULTADO DE EXPLOTACION	<u>60.784,51</u>	<u>(2.480.614,58)</u>
Gastos financieros (Nota 8.2 y 14)		
Por deudas con terceros	(677.685,18)	(664.415,96)
	<u>(677.685,18)</u>	<u>(664.415,96)</u>
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		
Cartera de negociación y otros	--	(171.591,22)
	--	<u>(171.591,22)</u>
Diferencias de cambio	--	(5.913,00)
RESULTADO FINANCIERO	<u>(677.685,18)</u>	<u>(841.920,18)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>(616.900,67)</u>	<u>(3.322.534,76)</u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 11.2)	--	--
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>(616.900,67)</u>	<u>(3.322.534,76)</u>
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	<u>(616.900,67)</u>	<u>(3.322.534,76)</u>
Resultado atribuido a la sociedad dominante (Nota 8)	(616.900,67)	(3.322.534,76)

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

**DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO DES)**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	Euros	
	2019	2018
Resultado consolidado del ejercicio	(616.901)	(3.322.535)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto-		
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	(616.901)	(3.322.535)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(616.901)	(3.322.535)

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

	Euros						Total
	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (*)	Resultado atribuido a la sociedad dominante	(Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio)	Ajustes por cambios de valor	Socios externos	
Saldo al 31 de diciembre de 2017							-
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(3.322.535)	-	-	-	(3.322.535)
Operaciones con socios o propietarios-							
Ampliación de capital	261.000,00	(1.258,15)	-	-	-	-	259.741,85
	<u>261.000,00</u>	<u>(1.258,15)</u>	-	-	-	-	259.741,85
Saldo al 31 de diciembre de 2018	261.000,00	(1.258,15)	(3.322.534,76)	-	-	-	(3.062.792,91)
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(616.900,67)	-	-	-	(616.900,67)
Operaciones con socios o propietarios-							
Ampliación de capital	1.089.200,00	16.026.198,00	-	-	-	-	17.115.398,00
	<u>1.089.200,00</u>	<u>16.026.198,00</u>	-	-	-	-	17.115.398,00
Otras variaciones del patrimonio neto-							
Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	(3.322.534,76)	3.322.534,76	-	-	-	-
Otros	-	(2.948.286,59)	3.322.534,76	-	-	-	374.248,17
	-	<u>(2.948.286,59)</u>	<u>3.322.534,76</u>	-	-	-	374.248,17
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1.350.200,00	13.076.653,26	(616.900,67)	-	-	-	13.809.952,59
		(13.076.653)					0

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

**DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES (GRUPO DES)**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Euros)

	<u>2.019,00</u>	<u>2.018,00</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION:		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(616.900,67)	(3.322.534,76)
Ajustes del resultado-		
Amortización del inmovilizado (Notas 6 y 7)	261.215,46	56.375,49
Correcciones valorativas por deterioro	-	2.284.349,00
Variación de provisiones	45.377,02	243.273,87
Gastos financieros (Nota 21)	<u>(677.685,18)</u>	<u>(664.415,96)</u>
	(371.092,70)	1.919.582,40
Cambios en el capital corriente-		
Deudores y otras cuentas a cobrar	(43.644,35)	(446.305,56)
Otros activos corrientes	659.720,44	(1.452.405,39)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(170.086,36)	1.226.681,20
Otros pasivos corrientes	<u>(6.662.401,04)</u>	<u>7.276.086,90</u>
	(6.216.411,31)	6.604.057,15
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Pagos de intereses	<u>677.685,18</u>	<u>664.415,96</u>
	<u>677.685,18</u>	<u>664.415,96</u>
	<u>(6.526.719,50)</u>	<u>5.865.520,75</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Pagos por inversiones-		
Inmovilizado material (Nota 6)-	-	(20.495.422,42)
Otros activos financieros (Nota 8.1)	<u>(3.312,30)</u>	<u>(198.697,52)</u>
	(3.312,30)	(20.694.119,94)
Cobros por desinversiones-		
Inmovilizado material	38.791,00	-
Otros activos financieros (Nota 8.1)	<u>38.791,00</u>	<u>-</u>
	<u>35.478,70</u>	<u>(20.694.119,94)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION:		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		
Emisión-		
Deudas a largo plazo (Nota 7.2)-	-	3.692.805,25
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 8.2 y 14)	-	10.978.446,00
Devolución y amortización de-		
Deudas a largo plazo (Nota 7.2)-	(108.255,16)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 8.2 y 14)	<u>(10.978.446,00)</u>	<u>-</u>
	(11.086.701,16)	14.671.251,25
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-		
Aumento de capital (Nota 8)	17.115.398,00	259.741,85
Otras variaciones de patrimonio neto (Nota 8)	<u>374.248,17</u>	<u>-</u>
	<u>6.402.945,01</u>	<u>14.930.993,10</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	<u>(88.295,79)</u>	<u>102.393,91</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	102.393,91	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	14.098,12	102.393,91

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

0,00		
CONTROL:	88.295,79	102.393,91
0,00	✓	✓

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(1) Naturaleza y Actividad de la Sociedad

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A. y sociedades dependientes (en adelante, el grupo) se constituyó el 20 de septiembre de 2018 y su domicilio actual está ubicado en Madrid, Paseo de la Ermita del Santo número 48, 3ª Planta.

El objeto social de la entidad Dominante, así como de las Sociedades Dependientes del Grupo, comprende el ejercicio de las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva. Promoción Inmobiliaria (CNAE 4110). Construcción de edificios tanto de carácter residencial (CNAE 4121) como no residencial (CNAE 4122). Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810). Alquiler de fincas rústicas propias (CNAE 6820).

Adicionalmente el Grupo podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento de las rentas del grupo en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que

puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Durante los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo no ha realizado actividades accesorias a las del objeto social descrito anteriormente.

La Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo y formula las cuentas anuales consolidadas adjuntas de forma voluntaria dado que esta dispensada de esta obligación en razón a la reducida dimensión del Grupo y al integrarse en la consolidación de un grupo superior cuya Sociedad Dominante es Desarrollo Ermita del Santo, S.A., que se rige por la legislación mercantil vigente. Las cuentas anuales de la Sociedad dominante fueron aprobadas el 21 de febrero de 2020 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las presentes notas explicativas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación del grupo.

Régimen fiscal SOCIMI:

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes detalladas a continuación se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, las Sociedades Dependientes acogidas a dicho régimen especial, el cual fue solicitado en todos los casos el 27 de septiembre de 2018, es Ibemetex Ermita del Santo, S.A.

Dichas entidades (en adelante, las “SUB-SOCIMI’s”) han optado por el régimen de SOCIMI en su condición de entidades de las citadas en el apartado 1 del artículo 2 (letra c) de la Ley 11/2009.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley 11/ 2009, la Sociedad Dominante y las SUB-SOCIMI’s forman un grupo SOCIMI.

La ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes, inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

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

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

4. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos relativos a la Sociedad Dominante del Grupo al que pertenece la Sociedad tales como que el capital mínimo exigido a la Sociedad Dominante ascienda a 5 millones de euros o que las acciones de la Sociedad Dominante sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.
5. Finalmente, la SOCIMI tiene como obligación la distribución del 80% del beneficio como reparto de dividendos (véase Nota 4).

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

(2) Consolidación

2.1 Principios de consolidación-

Método de consolidación

La consolidación se realiza aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad.

En este sentido, todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del Grupo, el cual se encuentra detallado en el epígrafe 2.2 siguiente, han sido consolidadas por el método de integración global por poseer la Sociedad Dominante todos los derechos de voto en sus órganos de administración y ostentar la gestión de los mismos.

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo.

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas se han eliminado en el proceso de consolidación.

Homogeneización de principios contables.

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias.

2.2 Perímetro de consolidación-

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, así como determinada información relacionada con las mismas de acuerdo con sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Denominación	Domicilio	Actividad	Porcentaje de Participación Directo e Directo	Sociedad titular de la participación
Sociedades dependientes- Ibemetex Ermita, S.L.U.	Madrid	Arredamiento locales comer...	100%	Desarrollo Ermita del Santo, S.A. SOCIMI

Denominación	Porcentaje de Participación Directo e Directo	Euros					Coste neto de la participación
		Información Contable (*)				Patrimonio neto total	
		Capital	Reservas	Resultado	Beneficio (pérdida) del ejercicio (**)		
<i>Ejercicio 2018</i> Sociedades dependientes- Ibemetex (***) Ermita, S.L.U.	100%	4.060.102	(3.630.528)	(2.527.133)	(3.491.109)	(3.061.535)	17.376.398
<i>Ejercicio 2019</i> Sociedades dependientes- Ibemetex (***) Ermita, S.L.U.	100%	4.060.102	9.993.761	435.033	(242.653)	13.811.211	17.376.398

(*) La información contable de estas sociedades ha sido obtenida de sus últimos estados financieros o cuentas anuales.

(**) Los resultados indicados corresponden en todos los casos a operaciones continuadas.

(***) Sociedades auditadas por ATTEST.

La fecha de cierre de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el 31 de diciembre de cada año.

(3) **Bases de Presentación del Balance y Notas Explicativas**

3.1 Imagen fiel-

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre y sus modificaciones y adaptaciones.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- f) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019.

Dichas cuentas anuales han sido formuladas con fecha 30 de marzo de 2020, y se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Socios. No obstante, los Administradores no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación.

3.2 Principios contables-

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus dependientes y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo consolidados habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI, S.A. (Sociedad Dominante), se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

3.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. Al 31 de diciembre de 2019, no se han producido cambios de estimaciones contables de carácter significativo y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a los ejercicios futuros.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre, que llevan asociados un riesgo que pueda suponer cambios en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente, son los siguientes:

- ❖ La vida útil, y posibles deterioros de las inversiones del inmovilizado. (véase nota 6)
- ❖ La evaluación del cumplimiento de la aplicación del principio de gestión continuada (véase nota 16 y punto b).
- ❖ La gestión del riesgo de liquidez y del riesgo fiscal asociado al cumplimiento de los requisitos estipulados en el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase nota 10).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

b) Principio de empresa en funcionamiento

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad Dominante y su grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible y ha preparado las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 atendiendo el principio de empresa en funcionamiento al entender que no existen dudas sobre la continuidad de la actividad de la Sociedad.

3.4 Comparación de la información-

Las cuentas anuales consolidadas presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. Así mismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018

3.5 Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

3.6 Agrupación de partidas

Las cuentas anuales consolidadas no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto.

3.7 *Corrección de errores-*

Durante el ejercicio 2019 las cuentas anuales no reflejan ninguna corrección de errores de las cuentas cerradas al 31 de diciembre de 2018.

3.8 *Importancia relativa-*

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria abreviada sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

(4) Aplicación de Resultados

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad dominante no ha tenido actividad que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias por lo que no existen resultados aplicables a este ejercicio.

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado de las sociedades del Grupo es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
IBEMETEX ERMITA, S.L.U	(616.900,67)	(3.491.108,69)

(5) Normas de Registro y Valoración

A continuación, se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2019:

5.1. Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realicen, con igual criterio de valoración.

Al coste de producción de los bienes fabricados o contruidos por la propia empresa se incorpora el coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles y demás costes directa o indirectamente imputables, correspondientes al período de fabricación o construcción.

El precio de adquisición incluye los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo, girados por el proveedor o correspondientes a préstamos u otro tipo de financiación ajena, destinados a financiar la adquisición.

Las amortizaciones se practican linealmente, estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes porcentajes anuales:

	% Anual
Construcciones	2%
Maquinaria	10%
Mobiliario	10%

Los gastos de reparación y mantenimiento que no aumentan la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil de los activos se consideran gastos del ejercicio.

Los Administradores del grupo consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Al cierre del ejercicio 2019, se ha corregido la clasificación de Terrenos y Construcciones del epígrafe de Activo o Corriente de Inversiones Inmobiliarias a Inmovilizado Material atendiendo a la naturaleza real de dichos activos.

5.2. Deterioro de valor del inmovilizado material

Se produce una pérdida por deterioro de valor de un elemento del inmovilizado material o intangible cuando su valor contable supere a su importe recuperable. La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible o en su caso, alguna unidad generadora de efectivo, puedan estar deteriorados, en cuyo caso, se estiman sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que, en su caso, procedan.

Los cálculos del deterioro se efectúan elemento a elemento de forma individualizada. En caso de que no sea posible estimar el importe recuperable de cada bien individual, la Sociedad determina el importe de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece cada elemento cada elemento del inmovilizado.

En el ejercicio 2018 el grupo registró pérdidas por deterioro del Inmovilizado Material (Terrenos y Construcciones) por importe de 2.284.349 euros como consecuencia de la actualización de la valoración realizada de dichos activos.

Durante el ejercicio 2019 no se ha registrado ningún deterioro de este tipo.

5.3. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismo se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el ejercicio en que se devengan (véase Nota 7).

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

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.4. Instrumentos financieros

5.4.1. Activos financieros

- ***Préstamos y cuentas a cobrar:*** Se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar.

La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

- **Inversiones mantenidas hasta su vencimiento:** Se registran a su coste amortizado. Al cierre del ejercicio se efectúan correcciones valorativas si el valor de mercado del instrumento financiero (siempre que este sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa) es inferior a su valor en libros.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes:** recoge el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.
- **Fianzas entregadas:** La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales consolidadas. Se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance consolidado adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en activo a largo plazo del balance consolidado aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de las Comunidad Autónoma de Madrid.

5.4.2. Pasivos financieros

- **Los préstamos, obligaciones y similares:** se registran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de transacción. Al cierre del ejercicio dichos pasivos financieros se encuentran valorados por su coste amortizado. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año se valoran a su valor nominal tanto inicialmente como al cierre del ejercicio.
- **Cuentas a pagar:** se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

5.5. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas:

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

5.6. Impuestos sobre beneficios:

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo las que se derivan del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que, en el momento de su realización, no afecte al resultado fiscal ni contable.

Los activos por impuesto diferido, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

El grupo ha optado por aplicar, desde el 1 de enero de 2018, el régimen fiscal especial propio de las SOCIMIS, por lo que tributa al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad tributará a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación social de la entidad sea igual o superior al 5%, y cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

5.7. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del 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.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

5.8. Combinaciones de negocios

En la fecha de adquisición, se registran los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor pueda ser medido con suficiente fiabilidad.

5.9. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

En el balance de situación consolidado adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación, se consideran no corrientes.

(6) Inmovilizado material

El movimiento y la composición del inmovilizado material para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Ejercicio 2019

Coste	Saldo ejercicio 2018	Altas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2019
Terrenos	10.169.410,00	-	-	10.169.410,00
Construcciones	8.939.833,15	-	-	8.939.833,15
Maquinaria	252.451,80	-	(38.791,00)	213.660,80
Otras instalaciones	400.697,59	-	-	400.697,59
Mobiliario	12.649,98	-	-	12.649,98
Inmovilizado en curso	1.923.904,35	-	-	1.923.904,35
Otro Inmovilizado Material	3.665,20	-	-	3.665,20
Total coste	21.702.612,07	-	(38.791,00)	21.663.821,07
Amortización	Saldo ejercicio 2018	Altas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2019
Construcciones	(1.089.053,39)	(178.796,64)	-	(1.267.850,03)
Maquinaria	(20.197,72)	(41.652,42)	-	(61.850,14)
Otras instalaciones	(144.370,63)	(38.768,28)	-	(183.138,91)
Mobiliario	(7.645,75)	(1.265,04)	-	(8.910,79)
Otro inmovilizado	(2.297,65)	(733,08)	-	(3.030,73)
Total Amortización	(1.263.565,14)	(261.215,46)	-	(1.524.780,60)
Deterioro	Saldo ejercicio 2018	Altas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2019
Total deterioro	-	-	-	-
Construcciones	(2.284.349,00)	-	-	(2.284.349,00)
Total Neto	18.154.697,93	(261.215,46)	(38.791,00)	17.854.691,47

Ejercicio 2018

Coste	Saldo ejercicio 2017	Altas por combinación de negocio	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2018
Terrenos	-	-	10.169.410	10.169.410,00
Construcciones	-	-	8.939.833	8.939.833,15
Maquinaria	-	252.452	-	252.451,80
Otras instalaciones	-	400.698	-	400.697,59
Mobiliario	-	12.650	-	12.649,98
Inmovilizado en curso	-	1.923.904	-	1.923.904,35
Otro Inmovilizado Material	-	3.665	-	3.665,20
Total coste	-	2.593.369	19.109.243	21.702.612,07

Amortización	Saldo ejercicio 2017	Altas por combinación de negocio	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2018
Construcciones	-	-	(1.089.053)	(1.089.053,39)
Maquinaria	-	(20.198)	-	(20.197,72)
Otras instalaciones	-	(144.371)	-	(144.370,63)
Mobiliario	-	(7.646)	-	(7.645,75)
Otro inmovilizado	-	(2.298)	-	(2.297,65)
Total Amortización	-	(174.512)	(1.089.053)	(1.263.565,14)

Deterioro	Saldo ejercicio 2017	Altas por combinación de negocio	Aumentos o disminuciones por traspasos	Saldo ejercicio 2018
Total deterioro Construcciones	-	(2.284.349,00)	-	(2.284.349,00)
Total Neto	-			18.154.697,93

Desglose inmovilizado en curso:		
Cuenta	Saldo	Observaciones
Instalaciones en Curso	9.745 €	En esta cuenta se han recogido las inversiones de varias obras de adecuación básica de los locales comerciales, de cara a su futura comercialización. Estas obras se encuentran sin concluir a expensas de las definiciones técnicas de los futuros inquilinos para su conclusión.
Anticipo de Inmovilizado Material	1.914.159 €	Recoge las inversiones que ha ido realizando la Sociedad, para la elaboración de informes y estudios relacionados con el proyecto de cambio de calificación urbanística de la parcela donde se sitúa el Centro Comercial La Ermita. Aun cuando en la actualidad este proyecto no se encuentra activo, la Sociedad está valorando la posibilidad de volver a iniciar los trámites. Para dichos trámites, todos los informes y trabajos realizados hasta la fecha tendrán plena validez.

Durante el ejercicio 2018 se realizó una corrección valorativa por deterioro del Inmovilizado Material que presentaba la siguiente información:

- **Naturaleza del Inmovilizado Material:** El Centro Comercial está ubicado en el Paseo de la Ermita del Santo nº 48.
- **Importe:** Corrección valorativa realizada por importe de 1.970.552 y 2.284.349 euros, en base a las conclusiones obtenidas del estudio de valoración realizado por una sociedad de reconocido prestigio en la materia y en la que se han utilizado los Estándares RIC's de Valoración y Evaluación 10ª edición ("Red Book"), publicada en julio de 2017.
- **Criterio empleado para determinar el valor razonable:** Para llegar a una conclusión sobre el valor de mercado de la propiedad, se ha utilizado el método de flujo de caja descontado en 10 años. Considerando una rentabilidad de salida del 7% y tasa de descuento del 8,5%.

(7) **Instrumentos financieros**

7.1 **Activos financieros**

La información de los instrumentos financieros del activo del balance consolidado del grupo a largo plazo clasificado por categoría es:

	Créditos derivados y Otros	
	2019	2018
Depósitos y Fianzas constituidas	202.009,82	198.697,52
Total	202.009,82	198.697,52

El epígrafe "*Depósitos y Fianzas constituidas*" recoge el importe depositado en el IVIMA, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que obliga a los arrendadores a depositar dos mensualidades del arrendamiento para uso distinto de vivienda, a disposición de la Administración Autonómica hasta la extinción del contrato de arrendamiento. Durante el ejercicio 2018 se procedió a recuperar fianzas depositadas en el IVIMA por importe de 20.068,03 euros y durante el 2019 se han ingresado al IVIMA un total de 3.312,00 euros.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance consolidado del grupo a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

	Créditos Derivados Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018
Clientes Comerciales	201.299,02	177.359,85	201.299,02	177.359,85
Inversiones financieras a corto plazo	221.060,14	169.048,86	221.060,14	169.048,86
Inversiones financieras a corto plazo con empresas del grupo	571.624,81	1.283.356,53	571.624,81	1.283.356,53
Total	993.983,97	1.629.765,24	993.983,97	1.629.765,24

7.2 Pasivos financieros

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance del Grupo a largo plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es:

	CLASES							
	Deudas con empresas del grupo		Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a pagar	-	10.978.446	3.272.217,80	3.319.816,98	-	-	3.272.217,80	14.298.262,98
Arrendamientos financieros	-	-	39.968,53	67.582,33	-	-	39.968,53	67.582,33
Fianzas	-	-	-	-	272.363,76	305.405,94	272.363,76	305.405,94
Total	-	10.978.446	3.312.186,33	3.387.399,31	272.363,76	305.405,94	3.584.550,09	14.671.251,25

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance del Grupo a corto plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es:

	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a pagar	572.399,48	515.796,41	-	-	572.399,48	515.796,41
Arrendamientos financieros	37.656,38	51.275,02	-	-	37.656,38	51.275,02
Proveedores comerciales y otros	-	-	677.595,25	872.168,29	677.595,25	872.168,29
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	6.625.586,95	-	6.625.586,95
Otros pasivos financieros	-	-	3.630,00	83.428,52	3.630,00	83.428,52
Total	610.055,86	567.071,43	681.225,25	7.497.755,24	1.291.281,11	8.148.255,19

El detalle de las deudas con entidades de crédito de los préstamos a largo plazo es el siguiente:

Entidad	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo	Tipo de interés	Vencimiento
SANTANDER	200.000,00	39.640,37	94.334,62	3,50%	23/03/2023
SABADELL	540.000,00	69.043,09	366.790,55	3,75%	30/11/2023
SABADELL	960.000,00	125.693,70	644.670,32	3,75%	30/11/2023
POPULAR	400.000,00	81.783,94	113.582,51	3,50%	20/04/2022
SABADELL	500.000,00	60.356,03	439.643,97	3,00%	28/06/2027
SANTANDER	33.000,00	11.000,00	-	3,00%	18/01/2020
CAIXA	40.600,00	7.925,63	21.961,74	3,90%	30/06/2023
CAIXA	1.959.092,73	118.492,76	1.411.247,75	4,00%	01/07/2030
CAIXA	300.000,00	58.463,96	179.986,34	2,75%	01/11/2023
TOTAL	4.997.379,30	572.399,48	3.272.217,80		

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 el grupo, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados conforme al siguiente detalle:

Descripción	Fecha de inicio	Duración	Importe reconocio inicialmente	Cuotas satisfechas en 2018 y ejercicios anteriores	Cuotas satisfechas en 2019	Valor actual de las cuotas pendientes	Valor nominal opción de compra
Instalaciones Barreras parking	22/07/2015	60	51.770,45	33.259,10	11.497,62	7.013,73	1.013,48
Proyectores para sala de cine Ermit	31/03/2017	60	151.398,00	51.055,00	29.731,82	70.611,18	2.773,63
			203.168,45	84.314,10	41.229,44	77.624,91	3.787,10

El detalle de los pagos futuros mínimos por arrendamiento, incluida la opción de compra, y su valor actual al cierre del ejercicio, desglosados por plazos de vencimiento es como sigue:

Pagos mínimos	Pagos mínimos
37.656,38	51.275,02
39.968,53	67.582,33
-	-
77.624,91	118.857,35

7.3 Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a largo plazo se detallan en el siguiente cuadro:

Banco	Corto plazo	2021	2022	2023	2024	Resto	Largo plazo
SANTANDER	39.640,37	34.276,01	42.594,79	17.463,88	-	-	94.334,68
SABADELL	69.043,09	71.677,18	74.411,75	220.701,62	-	-	366.790,55
SABADELL	125.693,70	130.489,08	135.467,41	378.713,83	-	-	644.670,32
POPULAR	81.783,94	84.689,36	28.893,15	-	-	-	113.582,51
SABADELL	60.356,03	62.191,82	64.083,44	66.032,60	68.041,05	179.294,99	439.643,91
SANTANDER	11.000,00	-	-	-	-	-	-
CAIXA	7.925,63	8.240,31	8.567,49	5.153,94	-	-	21.961,74
CAIXA	118.492,76	123.320,29	128.344,55	133.573,51	139.015,50	886.993,90	1.411.247,75
CAIXA	58.463,96	60.092,11	61.765,63	58.128,60	-	-	179.986,34
Total	572.399,48	574.976,17	544.128,22	879.767,97	207.056,55	1.066.288,95	3.272.217,80

(8) Fondos Propios

Capital escriturado-

Con fecha 20 de septiembre de 2018, se constituyó la Sociedad Dominante con un capital 261.000 euros, representado por 2.610 acciones nominativas, de 100 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 2.610, ambos inclusive.

Las mencionadas participaciones sociales gozan de iguales derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2019, el capital social está íntegramente suscrito y desembolsado, según la siguiente distribución:

	Nº	Euros	Porcentaje
	Participaciones	2019	Participacion
Ibemetex Investment, S.A.	2.610	261.000	19,33%
Corporación Ibérica S.A.	10.892	1.089.200	80,67%
TOTAL	13.502	1.350.200	100,00%

Las acciones de la Sociedad, hasta la fecha de formulación no cotizan en Bolsa.

Con fecha 26 de diciembre de 2019, se produce acuerdo en Junta de realizar una aportación a los fondos propios del grupo por un importe de 17.115.398 euros. Se realiza dicha aportación transmitiendo dichos fondos de Corporación Ibérica, S.A. a la sociedad Desarrollos Ermita del Santo, S.A. (Sociedad dominante) único accionista de la Sociedad que con fecha 26 de diciembre de 2019 procede a realizar una aportación de fondos con cargo a dichos créditos que, en consecuencia, quedan totalmente extinguidos. (Ver nota 13). por lo que se registra un aumento de los fondos propios sin que ello conlleve el aumento de capital, sino que se lleva a la partida de aportación de socio o propietarios. El importe cancelado con dicha aportación corresponde a 17.490.287 euros, habiendo registrado la sociedad la diferencia dentro del epígrafe "Otros resultados" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la sociedad dependiente, y eliminado su efecto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

Prima de emisión-

A 31 de diciembre de 2019 se recoge una Prima de Emisión de 16.026.198 € correspondientes a la ampliación de Capital llevada a cabo el 26 de diciembre de 2019, íntegramente suscrita por Corporación Ibérica S.A.

Reserva legal-

De acuerdo con el artículo 274 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos del Grupo no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Reservas en sociedades consolidadas-

El detalle de las reservas consolidadas es el siguiente:

Sociedad	31.12.19	31.12.18
Ibemetex Ermita, S.L.U.	2.848.286,59	-

Dividendos-

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha repartido dividendos.

(9) **Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros -**

El grupo tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo.

- a. **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito del Grupo es atribuible, principalmente, a deudas por arrendamientos. En los contratos de arrendamiento que posee el Grupo se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. El Grupo cuenta con una provisión por deterioro de créditos comerciales por importe de 388.420,82 euros, dotada siguiendo el criterio de valoración descrito en la Nota 5.4.1
- b. **Riesgo de liquidez:** Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, así como el apoyo financiero de su Accionista Mayoritario.

Los Administradores estiman que el apoyo financiero manifestado por el accionista mayoritario (Nota 16 y 3.3.b) y una eficiente gestión de sus activos inmobiliarios permitirán gestionar adecuadamente los compromisos del Grupo a lo largo de los próximos doce meses.

- c. **Riesgo de mercado:** Atendiendo a la situación actual es sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- d. **Riesgo fiscal:** El grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de alguna de las condiciones por parte de alguna de las sociedades del Grupo supondrá que dicha sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto

sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

A 31 de diciembre de 2019, en opinión de los administradores de la Sociedad Dominante, el Grupo cumple con todos los requisitos necesarios para tributar por el régimen fiscal SOCIMI.

(10) Información sobre Medio Ambiente

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

(11) Impuestos

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales.

Con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones, los órganos de administración de la Sociedad Dominante y la Sociedad Dependiente estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto como consecuencia de una eventual inspección no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad Dominante y/o la Sociedad Dependiente.

No obstante, los órganos de administración de la Sociedad Dominante y de la Sociedad Dependiente consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

11.1 Conciliación resultado y base imponible fiscal para la Sociedad Dominante y la Sociedad Dependiente

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Para la Sociedad Dependiente, las diferencias permanentes se producen fundamentalmente por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en relación con los deterioros de las inversiones, así como por la aplicación de los criterios de amortización de inmuebles y gastos financieros aplicados por la AEAT en la inspección de los periodos impositivos 2012 y 2013.

El grupo no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que las sociedades que lo conforman tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI).

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

11.2.1 Exigencias informativas de la Sociedad Dominante:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida se detalla a continuación:

Descripción	31.12.2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No existen reservas positivas de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	No existen reservas procedentes de ejercicios en los que la sociedad tributase por el régimen general, ya que el régimen de SOCIMI aplica a la sociedad desde el momento de su constitución.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al 	No se han producido distribuciones de dividendo con cargo a beneficios durante el ejercicio, por lo que no puede diferenciarse entre qué parte procede de reservas procedentes de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades y qué parte procede de rentas sujetas al tipo general.

<p>gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	
<p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no puede indicarse de qué ejercicio procede la reserva que se habría distribuido ni si procede de rentas sujetas al tipo del 0% del impuesto sobre Sociedades o al tipo general.</p>
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p>Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no se puede indicar ninguna fecha del acuerdo de distribución.</p>
<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial</p>	<p>La sociedad no dispone de inmuebles destinados al arrendamiento. Su único activo en 2019 es la participación como Socio Único en la mercantil Ibetetex Ermita S.L., sociedad que sí es propletaría de inmuebles en arrendamiento, que adquirió en 2012 y 2015. La sociedad adquirió la participación en Ibetetex Ermita S.L. al tiempo de su constitución el 20 de septiembre de 2018.</p>
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>El único activo de la sociedad es su participación en Ibetetex Ermita, S.L. Dicha participación computa dentro del umbral del 80% establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, reguladora del régimen de SOCIMI.</p>
<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>No existen reservas procedentes de ejercicios en que resultase aplicable el régimen fiscal especial de SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.</p>

11.2.2 Exigencias informativas de la Sociedad Dependiente:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida se detalla a continuación:

Descripción	31.12.2019	
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley	Clase Reserva legal	Importe 3.951,27 €

11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Reservas voluntarias 29.259,83 €
<p>b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>Aparte de las aportaciones de socios reflejadas en la cuenta 118, que no proceden de Ingresos gravables, no existen reservas procedentes de ejercicios en los que el grupo tributase por el régimen fiscal especial, por lo que no cabe diferenciar la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. En todo caso, no se ha producido ninguna renta sujeta al tipo general de gravamen.</p>
<p>c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>No se han producido distribuciones de dividendo con cargo a beneficios durante el ejercicio, por lo que no puede diferenciarse entre qué parte procede de reservas procedentes de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades y qué parte procede de rentas sujetas al tipo general.</p>
<p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no puede indicarse de qué ejercicio procede la reserva que se habría distribuido ni si procede de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades o al tipo general.</p>
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p>Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no se puede indicar ninguna fecha del acuerdo de distribución.</p>
<p>f) Fecha de adquisición de los Inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial</p>	<p>La sociedad es propietaria de las 45 fincas registrales que componen el Centro Comercial La Ermita, situado en Madrid, cuyo destino principal es su arrendamiento. De las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, 43 fincas fueron adquiridas el 5 de junio de 2012, y las otras dos fincas (en concreto, las fincas registrales 60.038 y 60.040, ambas inscritas en el Registro de la Propiedad nº25 de Madrid) fueron adquiridas el 30 de junio de 2015.</p>
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80</p>	<p>Las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, que conforman el Centro Comercial La Ermita, computan dentro del umbral del 80% establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009,</p>

por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	reguladora del régimen de SOCIMI. Por tanto, la sociedad cumple con dicho umbral.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No existen reservas procedentes de ejercicios en que resultase aplicable el régimen fiscal especial de SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

11.3 Administraciones públicas a corto plazo.

El detalle de Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2019 y 2018, a corto plazo, es el siguiente:

	2019		2018	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
H.P. IVA	-	30.323,66	25.662,03	19.674,43
H.P. IRPF	-	2.838,60	-	6.222,10
H.P. IAE aplazado	-	26.794,59	9,81	26.794,59-
H.P. Acreedora por otros conceptos (Ayuntamiento de Madrid)	-	318.384,00	-	301.821,49
Total	-	378.999,29	25.671,84	354.511,61

(12) Otra Información

Honorarios de Auditoría -

Durante el ejercicio 2019 el importe de los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor del grupo PKF Attest, S.L, han ascendido a 12.140 euros (11.100 en 2018). Los servicios de auditoría incluyen informes individuales de las 2 sociedades del Grupo, junto en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas, por importe de 3.100 euros. No se han prestado servicios de otro tipo.

(13) Saldos y Operaciones vinculadas

Los principales saldos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes (en euros):

Ejercicio 2019

Saldos con entidades vinculadas	Clientes comerciales	Inversiones empresas grupo corto plazo.	Proveedores comerciales	Otros activos financieros
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	33.727,56	-	-
Ibemetex Investment, S.A.	-	537.926,29	-	-
Espacio Cuatro Gestión, S.L.	12.000,00	-	2.505,69	257.289,71
Cines Aqualón, S.L.	-	-	-	5.000,00
D. Alberto Enrique Finol Galúe	-	-	-	(1.996,55)
Iberosites S.L.	58.466,78	-	(3.750,00)	(1.170,76)
D. Rafael Sánchez García	-	-	-	28.737,50
Calox International España SL	-	-	-	(71.413,90)
Comunidad propietarios ERMITA II	-	-	(94.996,34)	-
Espacio Teatro Goya, S.L.	48.920,61	-	-	-
Inversiones 4 Lobos SL	-	-	-	4.114,00
Total	119.387,39	571.653,85	(96.240,65)	220.560,00

Ejercicio 2018

Operaciones vinculadas	Clientes comerciales	Inversiones empresas grupo c.p.	Otras deudas empresas grupo l.p.	Proveedores comerciales	Otras deudas empresas grupo c.p.	Otros pasivos financieros	Otros activos financieros
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	-	(10.978.446,32)	-	(6.625.586,95)	-	33.727,56
Ibemetex Investment, S.A.	-	425.197,00	-	-	-	(15.001,00)	-
Espacio Cuatro Gestión, S.L.	21.719,88	56.494,49	-	-	-	-	129.785,22
Ibemetex Spain, S.L.U.	-	809.898,31	-	-	-	-	-
D. Alberto Enrique Finol Galde	-	-	-	-	-	(95.000,00)	200,00
Iberosites, S.L.	5.966,45	(8.233,27)	-	(3.475,04)	-	-	-
D. Rafael Sánchez García	-	-	-	-	-	28.737,50	-
Calox International Spain SL	-	-	-	-	-	(913,90)	-
Comunidad propietarios ERMITA II	7.260,00	-	-	(34.779,93)	-	-	-
Espacio Teatro Goya, S.L.	61.751,05	-	-	-	-	-	-
Cines Aqualon SL	11.422,40	-	-	-	-	-	-
Inversiones 4 Lobos SL	-	-	-	-	-	-	4.114,00
Total	108.119,78	1.283.356,53	(10.978.446,32)	(58.254,97)	(6.625.586,95)	(82.177,40)	167.826,78

Operaciones vinculadas ejercicio 2019	Resultado extraordinario	Servicios exteriores	Gastos financieros	Ingresos Servicios Prestados
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	-	521.230,00	-
Espacio Quatro Gestión, S.L.	-	48.333,00	-	7.481,64
Iberosites SL	-	8.051,52	-	204.367,46
Comunidad propietarios ERMITA II	-	540.471,94	-	-
Ibemetex Spain, S.L.	-	-	-	2.200,00
Cines Aqualon, S.L.	-	-	-	-
Espacio Teatro Goya, S.L.	-	-	-	179.783,11
Cuatrobolos Ermita, S.L.	-	-	-	46.946,76
Inversiones 4 Lobos SL	-	-	-	29.876,25
Total	-	596.856,46	521.230,00	470.655,22

Operaciones vinculadas ejercicio 2018	Servicios exteriores	Gastos financieros	Ingresos Servicios Prestados
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	621.136,00	-
Espacio Quatro Gestión, S.L.	193.410,46	-	26.214,78
Iberosites SL	20.668,14	-	77.257,87
Comunidad propietarios ERMITA II	498.770,47	-	6.000,00
Cines Aqualon, S.L.	-	-	9.440,00
Espacio Teatro Goya, S.L.	-	-	174.088,39
Cuatrobolos Ermita, S.L.	-	-	42.304,01
Inversiones 4 Lobos SL	-	-	30.386,89
Total	712.849,07	621.136,00	365.691,94

Relación de garantías hipotecarias prestadas a empresas Vinculadas:

- Hipoteca sobre las fincas urbanas 7,17 y 25 a favor del Banco de Sabadell, como garantía de un préstamo a favor de de Ibemetex Spain SLU firmado el 23/3/17 y vencimiento 30/09/27, por importe de 2.500.000 €. El 4 de noviembre de 2019 este préstamo fue novado incrementando su importe en 750.000 € y ampliando el vencimiento hasta el 30/09/2027
- Hipoteca sobre la finca Urbana 2, 2 Bis y 3, a favor del Banco de Sabadell, como garantía de un préstamo a favor de Calox International España S.L. firmado el 10/10/17 y vencimiento 31/10/26 por importe de 2.000.000 €.
- Hipoteca sobre la finca Urbana 20 a favor del International Union Bank SA, como garantía de un préstamo a favor de Ibemetex Investments SL, firmado el 24/03/14 ya cancelado, por importe de 2.000.000 \$
- Hipoteca sobre la finca Urbana 10 a favor del Banco de Sabadell, como garantía de un préstamo a favor de Iberosites S.L., firmado el 14/03/19 y vencimiento 31/03/31, por importe de 1.950.000 € y aval solidario de Ibemetex Ermita SL

Relación de garantías en forma de pignoración de rentas a empresas Vinculadas:

- Cesión de las rentas de los locales arrendados a Diver Karting SL a favor del Sabadell como garantía adicional al préstamo hipotecario concedido a Calox International España SL el 10/10/17
- Cesión de rentas del local arrendado a Food Service Project S.L. el 23/03/17 como garantía adicional al préstamo hipotecario concedido por Banco Sabadell a Ibemetex Spain SLU. En noviembre de 2019 se novó dicho préstamo ampliando el vencimiento hasta 30/09/29 y la cantidad hasta 3.250.000 € con Banco de Sabadell., y cediendo adicionalmente las rentas del Teatro Goya y Albany Adanai Valle

Por último, existen garantías prestadas por la Mercantil Iberosites SL a favor de Ibemetex Ermita SL (i) como avalista en las operaciones bancarias que tiene Ibemetex Ermita SL con Banco de Santander, y (ii) como garante (con los derechos económicos que se deriven de la explotación que realiza del parking del Centro Comercial) de las obligaciones de pago de Ibemetex Ermita SL en virtud del contrato con Inversiones Inmosaguas SL

El Administrador D. Alberto Enrique Finol Galúe de conformidad con lo establecido en los art. 229 y 230 de la LSC, con el fin de reforzar la transparencia de todas las sociedades de capital, ha informado a la Junta General de socios que es socio de control y/o en su caso administrador de las sociedades vinculadas cuyas operaciones con la Sociedad figuran detalladas al inicio de esta nota y tienen el detalle siguiente:

- a. Ibemetex Investment, S.A.: Socio de Control y presidente.
- b. Corporación Ibérica Investments, S.L.: Socio de Control y presidente.
- c. Espacio Quatro Gestión, S.L.: Socio de Control.
- d. Ibemetex Spain, S.L.U: Socio de Control y Administrador Único.
- e. Iberosites, S.L.: Socio de Control.
- f. Calox Internacional España SA: Socio de Control y Administrador.
- g. Cines Aqualón SL: Socio de control y administrador

Como información complementaria con el punto anterior, Ibetetex Ermita, S.L. ha otorgado hipotecas sobre diferentes fincas registrales como garantía de préstamos bancarios concedidos a las siguientes empresas vinculadas:

- h. Hipoteca sobre determinadas fincas que componen el Parking como garantía de un préstamo de Banco de Sabadell, S.A. a Iberosites, S.L. y aval solidario de Ibetetex Ermita SL
- i. Hipoteca sobre determinadas fincas que componen el Karting como garantía de un préstamo de Banco de Sabadell, S.A. a Calox Internacional España S.A.
- j. Hipoteca sobre determinadas fincas donde se encuentran ubicados el Foster Hollywood, la piscina infantil y la 2ª planta del edificio de oficinas, como garantía de un préstamo de Banco de Sabadell, S.A. a Ibetetex Spain, S.L.
- k. Hipoteca sobre determinadas fincas donde se ubica la bolera como garantía de un préstamo que dio IU Bank al socio Ibetetex Investment, S.A.
- l. Cesión de rentas a favor del Banco Sabadell en el préstamo hipotecario concedido a Iberosites S.L. y a Calox Internacional España SL

Por otra parte, informa que es el Administrador Único de Ibetetex Spain, S.L.U., mercantil con objeto social análogo al de la Sociedad y que explota el Centro Comercial "Aqualón" en Huelva, por lo que, dada la ubicación geográfica de dicha explotación, no cabe esperar daño para la sociedad, y sí sinergias.

Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, el Administrador Único comunica que durante el ejercicio 2019 no se han producido conflictos de intereses concretos ni de su parte ni de las personas vinculadas a él, en los términos establecidos en el artículo 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital de la Sociedad Ibetetex Ermita SLU

(14) Otra información

14.1 Plantilla

Durante el ejercicio 2019 la sociedad no tiene personal en su plantilla.

El número medio de personas empleadas en el ejercicio 2018, distribuido por categoría y sexo, es el siguiente:

	2018		Num. medio
	Hombres	Mujeres	
Operador Parkin	1	1	2

14.2 Información sobre derechos de emisión de gases de efectos invernadero

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de esta naturaleza que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria abreviada respecto a información sobre derechos de emisión de gases de efectos invernadero.

14.3 Retribución y otras prestaciones de los Administradores y a la Alta Dirección

El Administrador Único no ha percibido remuneración alguna durante los ejercicios 2019 y 2018, por su condición de consejeros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2019 el Administrador Único de la sociedad mantenía una cuenta corriente por importe de 1.996,55 euros

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha pagado ninguna cantidad por ningún concepto al Administrador Único.

Asimismo, dado que la Sociedad carece de personal, durante ambos ejercicios las funciones de Alta Dirección han sido desarrollado por el Administrador

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 5 de diciembre) preparada conforme la Resolución del ICAC DE 29 de enero de 2016 sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada:

	2018	2019
	<u>días</u>	
Periodo medio de pago a proveedores	49	63
Ratio de las operaciones pagadas	46	51
Ratio de las operaciones pendientes de pago	90	98
	<u>Euros</u>	
Total pagos realizados	1.816.451,60	1.507.247,00
Total pagos pendientes	291.300,54	480.196,00

Señalar por último que en los plazos a pagos a proveedores hay dos proveedores (Auntamiento de Madrid por el IBI y Ontier) que por su importe y el aplazamiento concedido por el primero y la discrepancia con el segundo, son la causa de la desviación en lo que marca la normativa.

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” – “Proveedores” y “Acreedores por prestaciones de servicios” del pasivo corriente del balance consolidado adjunto.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. Dicho “Periodo medio de pago a proveedores” se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el de denominador, por el importe total de pagos realizados y pagos pendientes.

(15) Ingresos y gastos

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es el siguiente:

15.1 Ingresos de explotación

El importe Neto de la cifra de Negocios asciende en 2019 a 1.592.312,99 € cuyo desglose es el siguiente:

- 1.304.131,42 € es el importe de la facturación total por rentas en 2019
- 205.631,87 € es el importe de la repercusión de los gastos de comunidad a los arrendatarios que tienen reconocido en su contrato dicha repercusión
- 82.549,70 € es la repercusión de otros gastos a los arrendatarios que lo tienen estipulado en su contrato, gastos de suministros, IBI, Seguros, tasas municipales, etc.

El importe de la cifra de Otros Ingresos de Explotación por 27.290,95 € recoge unas facturas emitidas a la Comunidad de La Ermita por 24.000 € por honorarios de comercialización de zonas comunes, a Ibemetex Spain S.L.U de repercusión de unos gastos de tasación de la finca cedida en garantía hipotecaria de 2.200 € y una indemnización de un siniestro del seguro 1.090,95 €.

15.2 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	2019	2018
Otros Gastos de Explotación	1.297.604	694.196
- Arrendamientos y cánones	554.031,24	159.035,01
- Reparaciones y Conservación	971,95	4.170,00
- Servicios profesionales independientes	358.850,10	174.276,36
- Transportes	-	-
- Primas de Seguros	28.721,86	6.130,27
- Servicios bancarios	9.052,64	1.837,74
- Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	-	-
- Suministros	37.804,91	18.082,29
- Otros servicios	11.715,08	976,00
- Tributos	251.079,17	86.424,43
- Deterioro de créditos comerciales	45.377,02	243.273,87

La cuenta Arrendamientos y cánones, recoge las partidas de los gastos de Comunidad que soportó Ibemetex Ermita S.L. (Sociedad dependiente) en el Centro Comercial La Ermita. En el año 2019 la cifra de estos gastos ascendió a 540.471,94 euros. El resto del saldo (13.559,30 euros) hasta completar el total de la partida de Arrendamientos y cánones, corresponde una parte al arrendamiento de una oficina que tuvo alquilada Ibemetex Ermita en 2019 y que se dejó en septiembre de 2019 (8.051,52 euros)

En 2018 el importe de la partida de gastos de la Comunidad ascendió a 498.770,47 euros y otra parte al arrendamiento de una oficina.

(16) Hechos posteriores

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos están tomando medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre.

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

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

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, es prematuro, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales consolidadas, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa, ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable. En todo caso, los administradores de la Sociedad dominante del Grupo consideran que el posible impacto que pudiera tener este aspecto para el Grupo en conjunto, podría mitigarse, con los diferentes mecanismos contractuales disponibles en cada caso.

No obstante, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con tesorería disponible, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de los proyectos.
- **Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras:** los factores que se han mencionado anteriormente pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como "Importe neto de la cifra de negocios, si bien por el momento no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las ventas podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes, clientes, etc.) así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos, si bien por el momento, no es posible cuantificar de forma fiable su posible impacto.
- **Riesgo de continuidad (going concern):** teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los Administradores consideran totalmente apropiado formular estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes, evaluarán durante el ejercicio 2020, el impacto de dichos acontecimientos sobre el patrimonio y la situación financiera durante el ejercicio 2020 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ECONÓMICO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del Código de Comercio y los artículos 253, 254 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se redactan y presentan las Cuentas Anuales de la Sociedad referidos al ejercicio anual correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, firma los Administradores de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A. y sociedades dependientes, en Madrid a 30 de junio de 2020



D. Alberto Enrique Finol Gahué



D. Vicente Armas Bauzá



D. Carlos David Gutierrez Swanson



DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2018
junto con el Informe de Auditoría
Emitido por un Auditor Independiente

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO
POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

Al Socio Único de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO DES)

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

La Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad que requiere la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de los administradores, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros consolidados, así como en los rendimientos de los accionistas.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la obtención de documentación preparada por la Dirección del grupo sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos pedido conformidad a los fiscalistas del grupo, para obtener razonabilidad e integridad, de cumplimiento de requisitos legales y todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis. Adicionalmente hemos revisado que las notas 1, 9, 12 y Anexo I de la memoria consolidada del ejercicio 2018 adjunta contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del Administrador Único de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

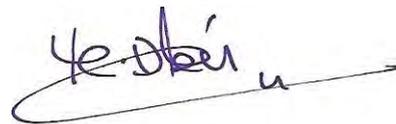
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 4 y 5 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Esperanza Macarena Dal-Ré Compaire
Inscrito/a en el ROAC con el N° 2551

2 de junio de 2020

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al Administrador Único de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

DESARROLLOS PERMITA DEL BANTO, S.A. Y SOCIEDADES INDEPENDIENTES
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Euros)

ACTIVO	2018	2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado material (Nota 6)-			
Tenencias y construcciones	15.755.940,76		261.000,00
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	494.952,82		(1.758,15)
Inmovilizado en curso y múltiples	1.923.904,35		-
	<u>18.154.697,93</u>		<u>(3.322.534,76)</u>
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7.1) -	198.697,52		<u>(3.862.792,91)</u>
Otros activos financieros	<u>198.697,52</u>		<u>(3.062.792,91)</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas a largo plazo (Nota 7.2)-			
Deudas con entidades de crédito	3.319.816,98		3.319.816,98
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 9)	67.582,33		67.582,33
Otros pasivos financieros	305.405,94		305.405,94
	<u>3.692.805,25</u>		<u>3.692.805,25</u>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 7.2 y 13)	18.978.446,88		18.978.446,88
	<u>18.353.395,43</u>		<u>14.671.281,25</u>
Total Activo No Corriente			
ACTIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10)-			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 7.1)	177.339,85		515.796,41
Clientes, empresas del grupo y asociadas	-		51.275,02
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 11.3)	25.671,84		83.428,52
	<u>203.011,69</u>		<u>650.499,95</u>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 7.1 y 13)-	1.283.356,53		6.625.596,95
Otros activos financieros (Nota 7.1)			
Inversiones financieras a corto plazo (Notas 7.1 y 13)	169.048,86		73,62
Otros activos financieros	<u>169.048,86</u>		<u>872.084,67</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 16)	102.393,91		354.512,91
			<u>1.226.681,28</u>
Total Activo Corriente			
TOTAL ACTIVO	<u>1.757.636,99</u>		<u>8.592.768,10</u>
	<u>20.111.236,44</u>		<u>20.111.236,44</u>

**DESARROLLOS HERMITA DEL SANTO, S.L.
Y SOCIEDADES DERIVADAS (GRUPO DEE)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Euros
2018
(3.322.534,76)

Resultado consolidado del ejercicio

Ingresos y gastos liquidados directamente al patrimonio neto-

Total ingresos y gastos liquidados directamente en el patrimonio neto consolidado

TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2018**

	Euro					
	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (*)	Resultado atribuido a la sociedad dominante	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio)	Ajustes por cambios de valor	Socios externos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	261.000,00	(3.322.534,76)	-	-	-	(3.322.534,76)
Operaciones con socios o propietarios-						
Ampliación de capital	261.000,00	(1.258,15)	-	-	-	259.741,85
Distribución de dividendos (Nota 8)	261.000,00	(1.258,15)	-	-	-	259.741,85
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	(3.322.534,76)	-	-	-	(3.322.534,76)

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

**DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
DEPENDIENTES (GRUPO DES)**

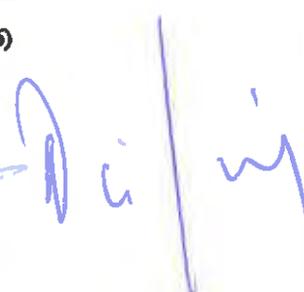
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Euros)

	<u>2018</u>
OPERACIONES CONTINUADAS:	
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 15.1)- Ventas	488,977.71
	<u>488,977.71</u>
Otros ingresos de explotación- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	--
	<u>--</u>
Otros gastos de explotación (Nota 15.2)	
Servicios exteriores	(364,497.67)
Tributos	(86,424.43)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<u>(243,273.87)</u>
	<u>(694,195.97)</u>
Amortización del inmovilizado (Notas 6)	(56,375.49)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado- Deterioro y pérdidas	(2,284,349.00)
Resultados por enajenaciones y otras (Nota 7)	<u>--</u>
	<u>(2,284,349.00)</u>
Diferencia negativa de combinaciones de negocio Otros resultados (Nota 9)	65,328.17
	<u>--</u>
RESULTADO DE EXPLOTACION	<u>(2,480,614.58)</u>
Ingresos financieros-	
De participaciones en instrumentos de patrimonio	--
De valores negociables y otros instrumentos financieros	--
	<u>--</u>
Gastos financieros (Nota 7.2 y 13)	
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	--
Por deudas con terceros	<u>(664,415.96)</u>
	<u>(664,415.96)</u>
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	
Cartera de negociación y otros	(171,591.22)
Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	<u>--</u>
	<u>(171,591.22)</u>
Diferencias de cambio	<u>(5,913.00)</u>
RESULTADO FINANCIERO	<u>(841,920.18)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>(3,322,534.76)</u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 11.2)	--
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>(3,322,534.76)</u>
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	<u>(3,322,534.76)</u>
Resultado atribuido a la sociedad dominante (Nota 8)	<u>(3,322,534.76)</u>

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018





**DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES (GRUPO DES)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Euros)

	<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION:	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(3,322,534.76)
Ajustes del resultado-	
Amortización del inmovilizado (Notas 6 y 7)	56,375.49
Correcciones valorativas por deterioro	2,284,349.00
Variación de provisiones	243,273.87
Gastos financieros	<u>(664,415.96)</u>
	1,919,582.40
Cambios en el capital corriente-	
Deudores y otras cuentas a cobrar	(501,085.49)
Otros activos corrientes	(1,351,670.08)
Acreedores y otras cuentas a pagar	1,181,725.82
Otros pasivos corrientes	<u>7,275,086.90</u>
	6,604,057.15
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-	
Pagos de intereses	<u>664,415.96</u>
	<u>664,415.96</u>
	<u>5,865,528.75</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Pagos por inversiones-	
Inmovilizado material (Nota 6)-	(20,495,422.42)
Otros activos financieros (Nota 7.1)	<u>(198,697.52)</u>
	(20,694,119.94)
Cobros por desinversiones-	
Inmovilizado material	-
Otros activos financieros (Nota 7.1)	-
	<u>-</u>
	<u>(20,694,119.94)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION:	
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-	
Emisión-	
Deudas a largo plazo (Nota 7.2)-	3,692,805.25
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 7.2 y 13)	10,978,446.00
Devolución y amortización de-	
Deudas a largo plazo (Nota 7.2)-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 7.2 y 13)	-
	<u>14,671,251.25</u>
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-	
Aumento de capital (Nota 8)	<u>259,741.85</u>
	<u>14,930,993.10</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	<u>102,393.91</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	102,393.91

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.





DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(1) Naturaleza y Actividad de la Sociedad

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A. y sociedades dependientes (en adelante, el grupo) se ha constituido el 20 de septiembre de 2018 y su domicilio actual está ubicado en Madrid, Paseo de la Ermita del Santo número 48, 3ª Planta.

El objeto social de la entidad Dominante, así como de las Sociedades Dependientes del Grupo, comprende el ejercicio de las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva. Promoción Inmobiliaria (CNAE 4110). Construcción de edificios tanto de carácter residencial (CNAE 4121) como no residencial (CNAE 4122). Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810). Alquiler de fincas rústicas propias (CNAE 6820).

Adicionalmente el Grupo podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento de las rentas del grupo en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones

inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Durante los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo no ha realizado actividades accesorias a las del objeto social descrito anteriormente.

La Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo y formula las cuentas anuales consolidadas adjuntas de forma voluntaria dado que esta dispensada de esta obligación en razón a la reducida dimensión del Grupo al integrarse en la consolidación de un grupo superior cuya Sociedad Dominante es Desarrollo Ermita del Santo, S.A., que se rige por la legislación mercantil vigente. Las cuentas anuales de la Sociedad dominante fueron aprobadas el 21 de febrero de 2020 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las presentes notas explicativas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación del grupo.

Régimen fiscal SOCIMI:

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes detalladas a continuación se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, las Sociedades Dependientes acogidas a dicho régimen especial, el cual fue solicitado en todos los casos el 27 de septiembre de 2018, es Ibetetex Ermita del Santo, S.A.

Dichas entidades (en adelante, las “SUB-SOCIMIs”) han optado por el régimen de SOCIMI en su condición de entidades de las citadas en el apartado 1 del artículo 2 (letra c) de la Ley 11/2009.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley 11/ 2009, la Sociedad Dominante y las SUB-SOCIMIs forman un grupo SOCIMI.

La ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes, inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones

que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

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

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

4. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos relativos a la Sociedad Dominante del Grupo al que pertenece la Sociedad tales como que el capital mínimo exigido a la Sociedad Dominante ascienda a 5 millones de euros o que las acciones de la Sociedad Dominante sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.
5. Finalmente, la SOCIMI tiene como obligación la distribución del 80% del beneficio como reparto de dividendos (véase Nota 4).

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales

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

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

(2) Consolidación

2.1 Principios de consolidación-

Método de consolidación

La consolidación se realiza aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad.

En este sentido, todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del Grupo, el cual se encuentra detallado en el epígrafe 2.2 siguiente, han sido consolidadas por el método de integración global por poseer la Sociedad Dominante todos los derechos de voto en sus órganos de administración y ostentar la gestión de los mismos.

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo.

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas se han eliminado en el proceso de consolidación.

Homogeneización de principios contables.

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias.

2.2 Perímetro de consolidación-

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, así como determinada información relacionada con las mismas de acuerdo con sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Denominación	Domicilio	Actividad	Porcentaje de Participación Directo e Directo	Sociedad titular de la participación
Sociedades dependientes-				
Ibemetx Ermita, S.L.U.	Madrid	Arredamiento locales comerciales	100%	Desarrollos Ermita del Santo, S.A.

Denominación	Porcentaje de Participación Directo e Directo	Euros				
		Información Contable (*)				
		Capital	Reservas	Resultado		Patrimonio neto total
Explotación	Beneficio (pérdida) del ejercicio (**)					
<i>Ejercicio 2018</i>						
Sociedades dependientes-						
(***) Ibemetx Ermita, S.L.U.	100%	4.060.102	(3.630.528)	(2.527.133)	(3.491.109)	(3.061.535)

(*) La información contable de esta sociedad ha sido obtenida de sus últimos estados financieros o cuentas anuales.

(**) Los resultados indicados corresponden en todos los casos a operaciones continuadas.

(***) Sociedad auditada por ATTEST.

La fecha de cierre de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el 31 de diciembre de cada año.

(3) Bases de Presentación del Balance y Notas Explicativas

3.1 *Imagen fiel-*

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre y sus modificaciones y adaptaciones.

- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.

3.2 Principios contables-

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus dependientes y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo consolidados habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI, S.A. (Sociedad Dominante), se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

3.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2018 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. Al 31 de diciembre de 2018, no se han producido cambios de estimaciones contables de carácter significativo y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a los ejercicios futuros.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre, que llevan asociados un riesgo que pueda suponer cambios en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente, son los siguientes:

- ❖ La vida útil, y posibles deterioros de las inversiones del inmovilizado. (véase nota 6)
- ❖ La evaluación del cumplimiento de la aplicación del principio de gestión continuada (véase nota 16 y punto b).
- ❖ La gestión del riesgo de liquidez y del riesgo fiscal asociado al cumplimiento de los requisitos estipulados en el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase nota 10).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

b) Principio de empresa en funcionamiento

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad Dominante y su grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible y ha preparado las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 atendiendo el principio de empresa en funcionamiento al entender que no existen dudas sobre la continuidad de la actividad de la Sociedad.

3.4 Comparación de la información-

A los efectos de la obligación establecida del requisito de comparabilidad, al ser estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 las primeras en las que se aplican las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, por haberse constituido como grupo en septiembre de 2018, se consideran cuentas anuales consolidadas iniciales, por lo que no se reflejan cifras comparativas con el año anterior.

3.5 Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2018 no se han realizado en el ejercicio, ajustes a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 por cambios en criterios contables.

3.6 Agrupación de partidas

Las cuentas anuales consolidadas no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto.

3.7 Corrección de errores-

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 son las primeras que se presentan por lo que no reflejan ninguna corrección de errores de ejercicios anteriores.

3.8 Importancia relativa-

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria abreviada sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

(4) Aplicación de Resultados

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad dominante no ha tenido actividad que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias por lo que no existen resultados aplicables a este ejercicio.

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado de las sociedades del Grupo es la siguiente:

	2018
IBEMETEX ERMITA, S.L.U.	3.491.108,69
DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI S.A.	1.258,15

(5) Normas de Registro y Valoración

A continuación, se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2018:

5.1. Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realicen, con igual criterio de valoración.

Al coste de producción de los bienes fabricados o construidos por la propia empresa se incorpora el coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles y demás costes directa o indirectamente imputables, correspondientes al período de fabricación o construcción.

El precio de adquisición incluye los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo, girados por el proveedor o correspondientes a préstamos u otro tipo de financiación ajena, destinados a financiar la adquisición.

Las amortizaciones se practican linealmente, estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes porcentajes anuales:

	% Anual
Construcciones	2%
Maquinaria	10%
Mobiliario	10%

Los gastos de reparación y mantenimiento que no aumentan la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil de los activos se consideran gastos del ejercicio.

Los Administradores del grupo consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Al cierre del ejercicio 2018, se ha corregido la clasificación de Terrenos y Construcciones del epígrafe de Activo o Corriente de Inversiones Inmobiliarias a Inmovilizado Material atendiendo a la naturaleza real de dichos activos.

5.2. Deterioro de valor del inmovilizado material

Se produce una pérdida por deterioro de valor de un elemento del inmovilizado material o intangible cuando su valor contable supere a su importe recuperable. La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible o en su caso, alguna unidad generadora de efectivo, puedan estar deteriorados, en cuyo caso, se estiman sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que, en su caso, procedan.

Los cálculos del deterioro se efectúan elemento a elemento de forma individualizada. En caso de que no sea posible estimar el importe recuperable de cada bien individual, la Sociedad determina el importe de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece cada elemento del inmovilizado.

Durante este ejercicio el grupo ha registrado pérdidas por deterioro del Inmovilizado Material (Terrenos y Construcciones) por importe de 2.284.349 euros como consecuencia de la actualización de la valoración realizada de dichos activos.

5.3. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismo se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.4. Instrumentos financieros

5.4.1. *Activos financieros*

- ***Préstamos y cuentas a cobrar:*** Se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar.

La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

- ***Inversiones mantenidas hasta su vencimiento:*** Se registran a su coste amortizado.

Al cierre del ejercicio se efectúan correcciones valorativas si el valor de mercado del instrumento financiero (siempre que este sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa) es inferior a su valor en libros.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- ***Efectivo y otros medios líquidos equivalentes:*** recoge el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.
- ***Fianzas entregadas:*** La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales consolidadas. Se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance consolidado adjunto aquellas fianzas recibidas de los

arrendatarios y en activo a largo plazo del balance consolidado aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de las Comunidad Autónoma de Madrid.

5.4.2. Pasivos financieros

- Los préstamos, obligaciones y similares: se registran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de transacción. Al cierre del ejercicio dichos pasivos financieros se encuentran valorados por su coste amortizado. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año se valoran a su valor nominal tanto inicialmente como al cierre del ejercicio.
- Las cuentas a pagar: se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

5.5. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas:

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

5.6. Impuesto sobre beneficios:

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo las que se derivan del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que, en el momento de su realización, no afecte al resultado fiscal ni contable.

Los activos por impuesto diferido, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

El grupo ha optado por aplicar, desde el 1 de enero de 2018, el régimen fiscal especial propio de las SOCIMIS, por lo que tributa al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad tributará a un tipo de gravamen especial del 19% sobre

el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación social de la entidad sea igual o superior al 5%, y cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

5.7. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del 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.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

5.8. Combinaciones de negocios

En la fecha de adquisición, se registran los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor pueda ser medido con suficiente fiabilidad. En el ejercicio 2018 se han incorporado los activos de la dependiente IBEMETEX ERMITA, S.L.U.

5.9. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

En el balance de situación consolidado adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación, se consideran no corrientes.

(6) **Inmovilizado material**

El movimiento y la composición del inmovilizado material para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Coste	Saldo ejercicio 2017	Altas por combinación de negocio	Aumentos o disminuciones por traspasos	Altas	Saldo ejercicio 2018
Terrenos	-	-	10.169.410,00	-	10.169.410,00
Construcciones	-	-	8.939.833,15	-	8.939.833,15
Maquinaria	-	208.575,01	-	43.876,79	252.451,80
Otras instalaciones	-	383.821,39	-	16.876,20	400.697,59
Mobiliario	-	12.649,98	-	-	12.649,98
Inmovilizado en curso	-	1.923.904,35	-	-	1.923.904,35
Otro Inmovilizado Material	-	3.665,20	-	-	3.665,20
Total coste	-	2.532.615,93	19.109.243,15	60.752,99	21.702.612,07

Amortización	Saldo ejercicio 2017	Altas por combinación de negocio	Aumentos o disminuciones por traspasos	Altas	Saldo ejercicio 2018
Construcciones	-	-	(910.256,75)	(178.796,64)	(1.089.053,39)
Maquinaria	-	(9.052,96)	-	(11.144,76)	(20.197,72)
Otras instalaciones	-	(105.602,35)	-	(38.768,28)	(144.370,63)
Mobiliario	-	(11.160,01)	-	3.514,26	(7.645,75)
Otro inmovilizado	-	(2.096,53)	-	(201,12)	(2.297,65)
Total Amortización	-	(127.911,85)	(910.256,75)	(225.396,54)	(1.263.565,14)

Deterioro	Saldo ejercicio 2017	Altas por combinación de negocio	Aumentos o disminuciones por traspasos	Altas	Saldo ejercicio 2018
Construcciones	-	-	-	(2.284.349,00)	(2.284.349,00)
Total Deterioro	-	-	-	(2.284.349,00)	(2.284.349,00)
Total Neto	-	-	-	-	18.154.697,93

Durante el ejercicio 2018 se han realizado una corrección valorativa por deterioro del Inmovilizado Material que presenta la siguiente información:

- **Naturaleza del Inmovilizado Material:** El Centro Comercial está ubicado en el Paseo de la Ermita del Santo nº 48.
- **Importe:** Corrección valorativa realizada por importe de 2.284.349 euros, en base a las conclusiones obtenidas del estudio de valoración realizado por una sociedad de reconocido prestigio en la materia y en la que se han utilizado los Estándares RIC's de Valoración y Evaluación 10ª edición ("Red Book"), publicada en julio de 2017.
- **Criterio empleado para determinar el valor razonable:** Para llegar a una conclusión sobre el valor de mercado de la propiedad, se ha utilizado el método de flujo de caja descontado en 10 años. Considerando una rentabilidad de salida del 7% y tasa de descuento del 8,5%.

Desglose inmovilizado en curso:		
Cuenta	Saldo	Observaciones
Instalaciones en Curso	9.745 €	En esta cuenta se han recogido las inversiones de varias obras de adecuación básica de los locales comerciales, de cara a su futura comercialización. Estas obras se encuentran sin concluir a expensas de las definiciones técnicas de los futuros inquilinos para su conclusión.
Anticipo de Inmovilizado Material	1.914.159 €	Recoge las inversiones que ha ido realizando la Sociedad, para la elaboración de informes y estudios relacionados con el proyecto de cambio de calificación urbanística de la parcela donde se sitúa el Centro Comercial La Ermita. Aun cuando en la actualidad este proyecto no se encuentra activo, la Sociedad está valorando la posibilidad de volver a iniciar los trámites. Para dichos trámites, todos los informes y trabajos realizados hasta la fecha tendrán plena validez.

(7) Instrumentos financieros

7.1 Activos financieros

La información de los instrumentos financieros del activo del balance consolidado del grupo a largo plazo clasificado por categoría es:

	Créditos derivados y Otros
	2018
Depósitos y Fianzas constituidas	198.697,52
Total	198.697,52

El epígrafe “*Depósitos y Fianzas constituidas*” recoge el importe depositado en el IVIMA, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que obliga a los arrendadores a depositar dos mensualidades del arrendamiento para uso distinto de vivienda, a disposición de la Administración Autonómica hasta la extinción del contrato de arrendamiento. Durante el ejercicio 2018 se ha procedido a recuperar fianzas depositadas en el IVIMA por importe de 20.068,03 euros.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance consolidado del grupo a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

Créditos derivados y otros	2018
Clientes Comerciales	177.359,85
Inversiones financieras a corto plazo	169.048,86
Inversiones financieras a corto plazo con empresas del grupo	1.283.356,53
Total	1.629.765,24

7.2 Pasivos financieros

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance del Grupo a largo plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2018 es:

	Deudas con empresas del grupo	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	2018	2018	2018	2018
Débitos y partidas a pagar	10.978.446	3.319.816,98	-	14.298.262,98
Arrendamientos financieros	-	67.582,33	-	67.582,33
Fianzas	-	-	305.405,94	305.405,94
Total	10.978.446	3.387.399,31	305.405,94	14.671.251,25

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance del Grupo a corto plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2018 es:

	CLASES		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	2018	2018	2018
Débitos y partidas a pagar	515.796,41	-	515.796,41
Arrendamientos financieros	51.275,02	-	51.275,02
Proveedores comerciales y otros	-	872.168,29	872.168,29
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	6.625.586,95	6.625.586,95
Otros pasivos financieros	-	83.428,52	83.428,52
Total	567.071,43	7.581.183,76	8.148.255,19

El detalle de las deudas con entidades de crédito de los préstamos a largo plazo es el siguiente:

Entidad	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo	Tipo de interés	Vencimiento
SANTANDER	72.000,00	7.220,18	0	4,9%	18/06/2019
SANTANDER	80.000,00	11.666,94	0	5%	09/07/2019
SANTANDER	200.000,00	43.660,20	128.521,64	3,50%	23/03/2023
SABADELL	540.000,00	66.505,81	435.833,64	3,75%	30/11/2023
SABADELL	960.000,00	121.074,54	770.364,02	3,75%	30/11/2023
SANTANDER	400.000,00	87.311,76	187.032,91	3,50%	20/04/2022
LA CAIXA	40.600,00	7.622,95	29.887,37	3,90%	30/06/2023
LA CAIXA	2.000.000,00	113.854,17	1.529.727,10	4,00%	01/07/2030
LA CAIXA	300.000,00	56.879,86	238.450,30	2,75%	01/11/2023
TOTAL	4.592.600,00	515.796,41	3.319.816,98		

Al cierre del ejercicio 2018 el grupo, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados conforme al siguiente detalle:

Descripción	Fecha de inicio	Duración	Importe reconocio inicialmente	Cuotas satisfechas en 2017 y ejercicios anteriores	Cuotas satisfechas en 2018	Valor actual de las cuotas pendientes	Valor nominal opción de compra
Instalaciones barreras parking	22/07/2015	60	51.770,45	33.020,00	11.727,00	18.511,35	1.013,48
Proyector para sala de cine Ermita	31/03/2017	60	151.398,00	49.767,00	39.548,00	100.343,00	2.773,63
			203.168,45	82.787,00	51.275,00	118.854,35	3.787,10

El detalle de los pagos futuros mínimos por arrendamiento, incluida la opción de compra, y su valor actual al cierre del ejercicio, desglosados por plazos de vencimiento es como sigue:

	2018 Pagos mínimos
Hasta un año	51.275,02
Entre uno y cinco años	67.582,33
Más de cinco años	-
Total	118.857,35

7.3 Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a largo plazo se detallan en el siguiente cuadro:

Entidad	2020	2021	2022	2023	RESTO	TOTAL
SANTANDER	-	-	-	-	-	-
SANTANDER	-	-	-	-	-	-
SANTANDER (ANTES POPULAR)	39.719,17	41.131,86	42.594,79	5.075,99	-	128.521,81
SABADELL	69.043,09	71.677,18	74.411,75	220.700,41	-	435.832,43
SABADELL	125.694,71	130.489,08	135.467,41	378.713,87	-	770.365,07
SANTANDER	81.783,94	84.689,36	20.560,17	-	-	187.033,47
CAIXA	7.925,63	8.240,00	8.567,49	5.153,94	-	29.887,06
CAIXA	118.492,72	123.320,29	128.344,55	133.573,51	1.025.996,00	1.529.727,07
CAIXA	58.463,93	60.082,11	61.765,63	58.128,42	-	238.440,09
	501.133,18	519.639,87	471.711,79	401.346,13	1.025.996,00	3.319.816,98
Corporación Iberica, S.R.L.	950.611	993.489	1.038.041,47	1.084.755,59	6.276.572	10.343.469,05
Ibemotex Investment, S.A.	-	-	634.976,95	-	-	634.976,95
	950.611	993.489	1.673.018,42	1.084.755,59	6.276.572,00	10.978.446,00

(8) Fondos Propios

Capital escriturado-

Con fecha 20 de septiembre de 2018, se constituyó la Sociedad Dominante con un capital 261.000 euros, representado por 2.610 acciones nominativas, de 100 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 2.610, ambos inclusive.

Las mencionadas participaciones sociales gozan de iguales derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2018, el capital social está íntegramente suscrito y desembolsado, según la siguiente distribución:

	Nº Participaciones	Euros 2018	Porcentaje Participacion
Ibemetex Invesment, S.A.	2.610	261.000	100.00%
TOTAL	2.610	261.000	100.00%

Las acciones de la Sociedad, hasta la fecha de formulación no cotizan en Bolsa.

Reserva legal-

De acuerdo con el artículo 274 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos del Grupo no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Reservas en sociedades consolidadas-

La sociedad dominante se constituye en septiembre de 2018 y al cierre de 31 de diciembre de 2018 no ha generado reservas.

Dividendos-

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad no ha repartido dividendos.

(9) **Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros -**

El grupo tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo.

- a. **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito del Grupo es atribuible, principalmente, a deudas por arrendamientos. En los contratos de arrendamiento que posee el Grupo se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. El Grupo cuenta con una provisión por deterioro de créditos comerciales por importe de 343.043,80 euros, dotada siguiendo el criterio de valoración descrito en la Nota 5.4.1
- b. **Riesgo de liquidez:** Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, así como el apoyo financiero de su Accionista Mayoritario.

Los Administradores estiman que el apoyo financiero manifestado por el accionista mayoritario (Nota 16 y 3.3.b) y una eficiente gestión de sus activos inmobiliarios permitirán gestionar adecuadamente los compromisos del Grupo a lo largo de los próximos doce meses.

- c. **Riesgo de mercado:** Atendiendo a la situación actual es sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- d. **Riesgo fiscal:** El grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de alguna de las condiciones por parte de alguna de las sociedades del Grupo supondrá que dicha sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

A 31 de diciembre de 2018, en opinión de los administradores de la Sociedad Dominante, el Grupo cumple con todos los requisitos necesarios para tributar por el régimen fiscal SOCIMI.

(10) Información sobre Medio Ambiente

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

(11) Impuestos

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales.

Con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones, los órganos de administración de la Sociedad Dominante y la Sociedad Dependiente estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto como consecuencia de una eventual inspección no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad Dominante y la Sociedad Dependiente.

No obstante, los órganos de administración de la Sociedad Dominante y la Sociedad Dependiente consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

11.1. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal para la Sociedad Dominante y la Sociedad Dependiente.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Para la Sociedad Dependiente, las diferencias permanentes se producen fundamentalmente por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en relación con los deterioros de las inversiones, así como por la aplicación de los criterios de amortización de inmuebles y gastos financieros aplicados por la AEAT en la inspección de los periodos impositivos 2012 y 2013.

En este sentido, el grupo no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que las sociedades que lo conforman tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI).

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

11.2.1 Exigencias informativas de la Sociedad Dominante:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida se detalla a continuación:

Descripción	SOCIEDAD DOMINANTE
	31.12.2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No existen reservas positivas de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al 	No existen reservas procedentes de ejercicios en los que la sociedad tributase por el régimen general, ya que el régimen de SOCIMI aplica a la sociedad desde el momento de su constitución.

<p>gravamen del tipo del 0%</p>	
<p>c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al 	<p>No se han producido distribuciones de dividendo con cargo a beneficios durante el ejercicio, por lo que no puede diferenciarse entre qué parte procede de reservas procedentes de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades y qué parte procede de rentas sujetas al tipo general.</p>
<p>gravamen del tipo del 0%</p> <p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al 	<p>Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no puede indicarse de qué ejercicio procede la reserva que se habría distribuido ni si procede de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades o al tipo general.</p>
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p>Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no se puede indicar ninguna fecha del acuerdo de distribución.</p>
<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial</p>	<p>La sociedad no dispone de inmuebles destinados al arrendamiento. Su único activo en 2018 es la participación como Socio Único en la mercantil Ibemetex Ermita S.L., sociedad que sí es propleitaria de Inmuebles en arrendamiento, que adquirió en 2012 y 2015. La sociedad adquirió la participación en Ibemetex Ermita S.L. al tiempo de su constitución el 20 de septiembre de 2018.</p>
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>El único activo de la sociedad es su participación en Ibemetex Ermita, S.L. Dicha participación computa dentro del umbral del 80% establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, reguladora del régimen de SOCIMI.</p>
<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>No existen reservas procedentes de ejercicios en que resultase aplicable el régimen fiscal especial de SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.</p>

11.2.2 Exigencias informativas de la Sociedad Dependiente:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida se detalla a continuación:

SOCIEDAD DEPENDIENTE				
Descripción	31.12.2018			
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Clase			
	Importe			
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Reserva legal</td> <td style="text-align: right;">3.951,27 €</td> </tr> <tr> <td>Reservas voluntarias</td> <td style="text-align: right;">29.259,83 €</td> </tr> </table>	Reserva legal	3.951,27 €	Reservas voluntarias
Reserva legal	3.951,27 €			
Reservas voluntarias	29.259,83 €			
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>No existen reservas procedentes de ejercicios en los que el grupo tributase por el régimen fiscal especial, por lo que no cabe diferenciar la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. En todo caso, no se ha producido ninguna renta sujeta al tipo general de gravamen.</p>			
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>No se han producido distribuciones de dividendo con cargo a beneficios durante el ejercicio, por lo que no puede diferenciarse entre qué parte procede de reservas procedentes de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades y qué parte procede de rentas sujetas al tipo general.</p>			
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no puede indicarse de qué ejercicio procede la reserva que se habría distribuido ni si procede de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades o al tipo general.</p>			

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no se puede indicar ninguna fecha del acuerdo de distribución.
f) Fecha de adquisición de los Inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	La sociedad es propietaria de las 45 fincas registrales que componen el Centro Comercial La Ermita, situado en Madrid, cuyo destino principal es su arrendamiento. De las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, 43 fincas fueron adquiridas el 5 de junio de 2012, y las otras dos fincas (en concreto, las fincas registrales 60.038 y 60.040, ambas inscritas en el Registro de la Propiedad nº25 de Madrid) fueron adquiridas el 30 de junio de 2015.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, que conforman el Centro Comercial La Ermita, computan dentro del umbral del 80% establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, reguladora del régimen de SOCIMI. Por tanto, la sociedad cumple con dicho umbral.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No existen reservas procedentes de ejercicios en que resultase aplicable el régimen fiscal especial de SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

11.3. Administraciones públicas a corto plazo.

El detalle de Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2018, a corto plazo, es el siguiente:

	2018	
	Deudor	Acreedor
H.P. IVA	25.662,03	19.674,43
H.P. IRPF	-	6.222,10
H.P. IAE aplazado	9,81	26.794,59
H.P. Acreedora por otros conceptos (Ayuntamiento de Madrid)	-	301.821,49
Total	25.671,84	354.512,61

(12) **Otra Información**

Honorarios de Auditoría -

Durante el ejercicio 2018 el importe de los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor del grupo PKF Attest, S.L, han ascendido a 11.100 euros.

Los servicios de auditoría incluyen informes individuales de las 2 sociedades del Grupo, junto en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas por importe de 3.100 euros. No se han prestado servicios de otro tipo.

(13) Saldos y Operaciones vinculadas

Los principales saldos y operaciones con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2018 teniendo en cuenta que corresponden a todo el ejercicio de la sociedad participada y de la sociedad dominante del grupo desde su constitución en septiembre de 2018, son los siguientes (en euros):

Operaciones vinculadas	Cuentas comerciales	Inversiones empresas grupo c.p.	Otras deudas empresas grupo l.p.	Proveedores comerciales	Otras deudas empresas grupo c.p.	Otros pasivos financieros	Otros activos financieros
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	-	(10.978.446,32)	-	(6.625.586,95)	-	33.727,56
Ibemetex Investment, S.A.	-	425.197,00	-	-	-	(15.001,00)	-
Espacio Cuatro Gestión, S.L.	21.719,88	56.494,49	-	-	-	-	129.785,22
Ibemetex Spain, S.L.U.	-	809.898,31	-	-	-	-	-
D. Alberto Enrique Finol Galúe	-	-	-	-	-	(95.000,00)	200,00
Iberosites, S.L.	5.966,45	(8.233,27)	-	(3.475,04)	-	-	-
D. Rafael Sánchez García	-	-	-	-	-	28.737,50	-
Calox International Spain SL	-	-	-	-	-	(913,90)	-
Comunidad propietarios ERMITA II	7.260,00	-	-	(54.779,93)	-	-	-
Espacio Teatro Goya, S.L.	61.751,05	-	-	-	-	-	-
Cines Aqualon SL	11.422,40	-	-	-	-	-	-
Inversiones 4 Lobos SL	-	-	-	-	-	-	4.114,00
Total	108.119,78	1.283.356,53	(10.978.446,32)	(58.254,97)	(6.625.586,95)	(82.177,40)	167.826,78

Operaciones vinculadas ejercicio 2018	Servicios exteriores	Gastos financieros	Ingresos Servicios Prestados
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	621.136,00	-
Espacio Cuatro Gestión, S.L.	193.410,46	-	26.214,78
Iberosites SL	20.668,14	-	77.257,87
Comunidad propietarios ERMITA II	498.770,47	-	6.000,00
Cines Aqualon, S.L.	-	-	9.440,00
Espacio Teatro Goya, S.L.	-	-	174.088,39
Cuatrobolos Ermita, S.L.	-	-	42.304,01
Inversiones 4 Lobos SL	-	-	30.386,89
Total	712.849,07	621.136,00	365.691,94

Relación de garantías hipotecarias prestadas a empresas Vinculadas:

- Hipoteca sobre las fincas urbanas 7,17 y 25 a favor del Banco de Sabadell, como garantía de un préstamo a favor de de Ibemetex Spain S.L.U firmado el 23 de marzo de 2017 y vencimiento el 30 de septiembre de 2027, por importe de 2.500.000 euros
- Hipoteca sobre la finca Urbana 2, 2 Bis y 3, a favor del Banco de Sabadell, como garantía de un préstamo a favor de Calox International España S.L. firmado el 10 de octubre de 2017 y vencimiento 31 de octubre de 2026 por importe de 2.000.000 euros.

- Hipoteca sobre la finca Urbana 20 a favor del International Union Bank firmada el 11 de septiembre de 2014 y vencimiento el 11 de agosto de 2017, como garantía de un préstamo firmado por importe de 2.000.000 de dólares a favor de Ibemetex Investments S.L. el 24 de marzo de 2014 cuya fecha de vencimiento fue el 11 de abril de 2017.

Relación de garantías en forma de cesión de rentas a empresas Vinculadas:

- Cesión rentas del local arrendado a Diver Karting a favor del Sabadell como garantía adicional al préstamo hipotecario concedido a Calox Internacional España S.L. el 10 de octubre de 2017.
- Cesión de rentas del local arrendado a Food Service Project SL como garantía adicional al préstamo hipotecario concedido a Ibemetex Spain S.LU el 23/03/2017 a Banco de Sabadell.

El Administrador Único D. Alberto Enrique Finol Galué de conformidad con lo establecido en los art. 229 y 230 de la LSC, con el fin de reforzar la transparencia de todas las sociedades de capital, ha informado a la Junta General de socios que es socio de control y/o en su caso administrador de las sociedades vinculadas cuyas operaciones con la Sociedad figuran detalladas al inicio de esta nota y tienen el detalle siguiente:

- Ibemetex Investment, S.A.: Socio de Control y Presidente.
- Corporación Ibérica Investments, S.L.: Socio de Control y Presidente.
- Espacio Quatro Gestión, S.L.: Socio de Control.
- Ibemetex Spain, S.L U.: Socio de Control y Administrador Único.
- Iberosites, S.L.: Socio de Control.
- Calox Internacional España SA: Socio de Control y Administrador Solidario.

Así mismo y como información complementaria con el punto anterior, Ibemetex Ermita, S.L. ha otorgado garantías sobre diferentes fincas registrales y/o rentas, como garantía de préstamos bancarios concedidos a las siguientes empresas vinculadas:

- Hipoteca sobre determinadas fincas que componen el Karting como garantía de un préstamo de Banco de Sabadell, S.A. a Calox Internacional España S.A.
- Hipoteca sobre determinadas fincas donde se encuentran ubicados Foster Hollywood, la piscina infantil y la 2ª planta del edificio de oficinas, como garantía de un préstamo de Banco de Sabadell, S.A. a Ibemetex Spain, S.L.
- Hipoteca sobre determinadas fincas donde se ubica la bolera como garantía de un préstamo que dio IU Bank al socio Ibemetex Investment, S.A.
- Cesión de rentas a favor del Banco Sabadell del contrato de arrendamiento con Diver Karting SL a favor del Banco Sabadell en el préstamo hipotecario concedido a Calox Internacional España SL

Por último, existen garantías prestadas por la Mercantil Iberosites SL a favor de Ibemetex Ermita SL como avalista en las operaciones bancarias que tiene Ibemetex Ermita SL con Banco de Santander

Por otra parte, informa de que es el Administrador Único de Ibemetex Spain, S.L., mercantil con objeto social análogo al de la Sociedad y que explota el Centro Comercial “Aqualón” en Huelva, por lo que, dada la ubicación geográfica de dicha explotación, no cabe esperar daño para la sociedad, y sí sinergias.

Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, el Administrador Único comunica que durante el ejercicio 2018 no se han producido conflictos de intereses concretos ni su parte ni de las personas vinculadas a él, en los términos establecidos en el artículo 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital de la Sociedad Ibemetex Ermita, S.L.U.

(14) Otra información

14.1 Plantilla

El número medio de personas empleadas en el ejercicio 2018, distribuido por categoría y sexo, es el siguiente:

	2018		Num. medio
	Hombres	Mujeres	
Operador Parking	1	1	2

14.2 Información sobre derechos de emisión de gases de efectos invernadero

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de esta naturaleza que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria abreviada respecto a información sobre derechos de emisión de gases de efectos invernadero.

14.3 Retribución y otras prestaciones de los Administradores y a la Alta Dirección

Durante el presente ejercicio la Sociedad no ha registrado retribuciones para los miembros del Órgano de Administración.

14.4 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme la Resolución del ICAC DE 29 de enero de 2016 sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada:

	2018
	días
Periodo medio de pago a proveedores	49
Ratio de las operaciones pagadas	46
Ratio de las operaciones pendientes de pago	90
	Euros
Total pagos realizados	1.816.451,60
Total pagos pendientes	291.300,54

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” y “Proveedores” y “Acreedores por prestaciones de servicios” del pasivo corriente del balance consolidado adjunto.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. Dicho “Periodo medio de pago a proveedores” se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y pagos pendientes.

(15) Ingresos y gastos

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es el siguiente:

15.1 Ingresos de explotación

El importe Neto de la cifra de Negocios teniendo en cuenta que corresponde a todo el ejercicio de la sociedad participada y de la sociedad dominante del grupo desde su constitución en septiembre de 2018, asciende en 2018 a 1.835.380,39 € cuyo desglose es el siguiente:

- 1.246.807,96 € es el importe de la facturación total por rentas en 2018
- 230.183,11 € es el importe de la repercusión de los gastos de comunidad a los arrendatarios que tienen reconocido en su contrato dicha repercusión
- 265.633,04 € es el importe de la facturación por parking.
- 92.756,28 € es la repercusión de otros gastos a los arrendatarios que lo tienen estipulado en su contrato, gastos de suministros, IBI, Seguros, tasas municipales, etc.

El importe de la cifra de Otros Ingresos de Explotación por 14.293,60 € recoge unas facturas emitidas a Teatro Goya por repercusión de los gastos de adecuación del local.

15.2 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación teniendo en cuenta que corresponden a todo el ejercicio de la sociedad participada y de la sociedad dominante del grupo desde su constitución en septiembre de 2018, es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	2018
<i>Otros Gastos de Explotación</i>	694.196
- Arrendamientos y cánones	159.035,01
- Reparaciones y Conservación	4.170,00
- Servicios profesionales independientes	174.276,36
- Transportes	-
- Primas de Seguros	6.130,27
- Servicios bancarios	1.837,74
- Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	-
- Suministros	18.082,29
- Otros servicios	976,00
- Tributos	86.424,43
- Deterioro de créditos comerciales	243.273,87

La cuenta de “*Arrendamientos y Cánones*”, recoge las partidas de los gastos de Comunidad que soportó Ibemetex Ermita S.L. en el Centro Comercial La Ermita. En el año 2018 la cifra de estos gastos asciende a 498.770,47 €. El resto del saldo es de 87.041,09 €.

El detalle de los gastos recogidos en “*Servicios Profesionales Independientes*” corresponde principalmente a:

- 1.- El coste facturado en 2018 por Espacio Cuatro que asciende a 193.332 euros.
- 2.- El importe de 285.000 euros correspondiente al contrato firmado con Inversiones Inmosaguas SL en 2014.
- 3.- Pagos realizados a diferentes asesores para la puesta en marcha de la Socimi e informes urbanísticos tales como asesores, notarios y Registro por importe de 155.983,61 euros.

(16) Hechos posteriores

Con fecha 26 de diciembre de 2019, se produce acuerdo en Junta de realizar una aportación a los fondos propios del grupo por un importe de 17.115.398 euros. Se realiza dicha aportación, fueron transmitidos por Corporación Ibérica, S.A. a la sociedad Desarrollos Ermita del Santo, S.A. (Sociedad dominante) único accionista de la Sociedad que con fecha 26 de diciembre de 2019 procede a realizar una aportación de fondos con cargo a dichos créditos que, en consecuencia, quedan totalmente extinguidos. (Ver nota 10). por lo que se registra un aumento de los fondos propios sin que ello conlleve el aumento de capital, sino llevarla a la partida de aportación de socio o propietarios. El importe cancelado con dicha aportación corresponde a 17.490.287 euros, habiendo registrado la sociedad la diferencia dentro del epígrafe “Otros resultados” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta.

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos están tomando medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre.

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

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2018, sin perjuicio de que las mismas deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales de ejercicios posteriores.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, es prematuro, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales consolidadas, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa, ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable. En todo caso, los administradores de la Sociedad dominante del Grupo consideran que el posible impacto que pudiera tener este aspecto para el Grupo en conjunto, podría mitigarse, con los diferentes mecanismos contractuales disponibles en cada caso.

No obstante, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con tesorería disponible, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de los proyectos.
- **Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras:** los factores que se han mencionado anteriormente pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como “Importe neto de la cifra de negocios, si bien por el momento no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las ventas podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes, clientes, etc.) así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos, si bien por el momento, no es posible cuantificar de forma fiable su posible impacto.
- **Riesgo de continuidad (going concern):** teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los Administradores consideran totalmente apropiado formular estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes, evaluarán durante el ejercicio 2019 y 2020, el impacto de dichos acontecimientos sobre el patrimonio y la situación financiera durante el ejercicio 2020 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO ECONÓMICO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del Código de Comercio y los artículos 253, 254 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se redactan y presentan las Cuentas Anuales de la Sociedad referidos al ejercicio anual correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018.

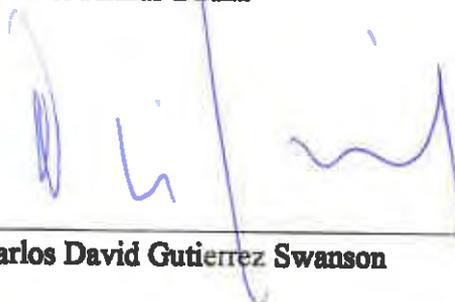
De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, firma los Administradores de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A. y sociedades dependientes, en Madrid a 30 de junio de 2020.



D. Alberto Enrique Finol Galué



D. Vicente Armas Bauzá



D. Carlos David Gutierrez Swanson

ANEXO IV. Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE940039962018

Fecha: 27-09-2018

Hora: 13:33:26

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico Gestión

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: ACOGIMIENTO SOCIMI Desarrollos Ermita A88195797

Datos del interesado

NIF: A88195797

Nombre / Razón social: DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, S.A.

Datos del representante

NIF: X5405785A

Nombre / Razón social: FINOL GALUE ALBERTO ENRIQUE

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	C:\aeat\Comunicación SOCIMI Desarrollos Ermita Del Santo\Escritorio AEAT comunicación acogimiento SOCIMI Desarrollos Ermita del Santo.pdf	ESCRITO AEAT COMUNICACION ACOGIMIENTO SOCIMI DESAR	200 - Otros documentos	555139	71A6BCD3FB2D35E94CDD 19A50A9D1A802B711502	CPU4VD5RS3DGCSNL
	Anexo I	ANEXO I				

2	Constitución Desarrollos Ermita del Santo, S.A. 200918 JPM 3124.pdf	CONSTITUCIO N DESARROLLO S ERMITA DEL SANTO	200 - Otros documentos	1235031 5	A77C030504BDCFC633C8 B4B826F7A67A9ABE47A	6A5X9S6AE6YJKSTV
3	C:\aeat\Com unicación SOCIMI Desarrollos Ermita Del Santo\Anex o II Certificado AEAT acogimiento SOCIMI Desarrollos Ermita del SAnto.pdf	ANEXO II CERTIFICADO AEAT ACOGIMIENTO SOCIMI DESAR	200 - Otros documentos	489276	84608CCBBAC65D6DEE4B 9DF5602D1C87A4E52994	6W4XYRGB7ZAWTVW 6

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro de Verificación DUXXKKH2FUV8WGG5** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

ANEXO V. Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad.



Valuation Report
La Ermita Shopping Centre

Paseo de la Ermita del Santo, 48
Madrid (Spain)

Real Estate Advisory Services

Client: IBEMETEX ERMITA

File Number: 2020-014800-99-04

Purpose: Market Value for internal use

Valuation Date: 31 December 2019

Contents

- Work Scope** 4
 - 1. Valuer Identification and Status 5
 - 2. Client Identification 5
 - 3. Purpose of the Assessment 5
 - 4. Identification of the asset to be valued 5
 - 5. Valuation Basis 5
 - 6. Valuation Date 6
 - 7. Scope of Research 6
 - 8. Nature and Sources of Information Used 6
 - 9. Restrictions on Use, Distribution and Publication 7
 - 10. Compliance with International Valuation Standards (IVS) 7
 - 11. Report Date 7
- Descriptive Report** 8
 - 1. THE ASSET** 9
 - 1.1. Location 9
 - 1.2. Description 10
 - 1.3. Surface Areas 12
 - 1.4. Maintenance Status 15
 - 1.5. Environmental Considerations 15
 - 1.6. Flood, Fire and Eartquake Risk 15
 - 1.7. Land Conditions 15
 - 2. LEGAL** 16
 - 2.1. Town Planning 16
 - 2.2. Ownership 16
 - 2.3. Rentals 18
 - 3. MARKET ANALYSIS** 22
 - 3.1. Economic Outlook 22
 - 3.2. Investment Market 25
 - 3.3. Shopping Centre Market 28
 - 3.4. Local Market 31
 - 3.5. Competition 31
 - 3.6. Investment Transactions 32
- Valuation** 34
 - 4. VALUATION** 35
 - 4.1. Valuation Method 35

4.2.	Market Rents.....	35
4.3.	Turn-over Rent.....	36
4.4.	Parking Revenues.....	37
4.5.	CPI.....	37
4.6.	Rental Growth.....	37
4.7.	Non-Recoverable Costs.....	37
4.8.	Empty Premises.....	37
4.9.	Capex.....	38
4.10.	Acquisition Costs.....	38
4.11.	Exit Yield and Discount Rate.....	38
4.12.	Market Value.....	39
Annexes	40
A.1.	Location Plans.....	41
A.2.	Photographs (attached files).....	42
A.3.	Plans.....	72
A.4.	Property Registry Filing (attached data).....	74
A.5.	Cadastral Reference (attached data).....	81
A.6.	Rent Roll.....	83
A.7.	Cash Flow.....	86
A.8.	Capex details provided.....	87
A.9.	General Principles Followed in the Preparation of Valuations and Reports in Accordance with the “Red Book”.....	88

Work Scope

1. Valuer Identification and Status

This update valuation report has been prepared by Mr. Julio Gallego Tortuero, MRICS, Gesvalt Senior Valuer, and supervised by Isabel Fernández-Valencia, MRICS, Director of Gesvalt Advisory Services GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Furthermore, we confirm the following:

- That we have the experience and knowledge to carry out this work.
- That the valuation has been carried out by trained, independent professionals without any vested interest in the parties involved in the process.
- That Gesvalt stands to gain no benefit from carrying out this task other than the fees corresponding to the Valuation.

2. Client Identification

The petitioner of this report is the company **IBEMETEX ERMITA**

3. Purpose of the Assessment

The purpose of this study is to obtain the Market Value for Internal Use.

4. Identification of the asset to be valued

In accordance with the terms agreed in the proposal, we have carried out the necessary analyses and verifications in order to issue this valuation update report relating to the La Ermita Shopping Centre located in Paseo de la Ermita del Santo, 48, Madrid (SPAIN).

5. Valuation Basis

The valuation has been carried out in line with the 10th Edition of the RICS Valuation and Evaluation Standards (the “Red Book”), published in July 2017.

The purpose of this valuation report is to obtain the **Market Value** of the cited property. The definition of said valuation basis is set forth in these standards:

Market Value

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” (IVSC 2013).

Assumptions and special cases

This report has been compiled on the basis of information provided by the client. We have assumed that it is both correct and complete. Any amendment to this information would affect the estimated market value of the property.

Our valuation report is subject to our standard valuation conditions and assumptions which are included in the report appendices. In the event that our assumptions prove to be incorrect, our valuation must subsequently be reviewed.

The valuation should be read in conjunction with the other sections of this Valuation Report. The appendices of the report include details of the properties and our specific calculations. They also contain several plans, maps, locations and photographs. All of the said plans, location maps and photos in the Report and the Appendices are included purely for identification purposes.

6. Valuation Date

It is adopted as Valuation date the **31 December 2019**.

7. Scope of Research

The investigation has consisted of an internal and external visual inspection of the building and analysis of the information provided. The property subject to valuation was inspected by José Antonio Merlo, qualified Gesvalt technician, on the 16th of July 2018.

8. Nature and Sources of Information Used

In order to compile this update report, the client has provided us with the following information:

- Rent Roll as at 31 December 2019.
- Detail of non-recoverable and recoverable expenses.
- Budget of Capex.

We assume that the information provided in relation to the property is complete and correct. We also assume that the data regarding any element which could affect the value have been made available to us and that said information is up to date. We accept no liability which may arise as a result of errors in the information provided.

9. Restrictions on Use, Distribution and Publication

This report is intended for the exclusive use of the client. No part of the reports or opinions issued by GESVALT for the client may be reproduced, transferred, copied or divulged to third parties without prior written consent from GESVALT. Likewise, GESVALT accepts no liability to third parties relating to the content of this report or consultancy services.

However, Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. with C.I.F. A800884372 authorizes this document to form part of the “Documento Informativo de Incorporación al Mercado” (DIIM report) that will be published on the “Mercado Alternativo Bursatil” (MAB) website.

10. Compliance with International Valuation Standards (IVS)

The valuation has been carried out in line with the 10th Edition of the RICS Valuation and Evaluation Standards (the “Red Book”), published in July 2017.

11. Report Date

This Report is issued the **13th April 2020**.

Descriptive Report

The area is built in an open block style, the properties are of average build quality, mostly dating back to the 1960s. They are predominantly residential homes in blocks or open blocks, between 7 and 8 stories high.

There is frequent commercial activity in the premises in the neighbourhood which have a lower average surface area than the asset assessed in this report. The occupation density of premises/warehouses in the area is extremely high, with occupancy rates topping 80%, generally situated in parallel and adjacent streets.

The surrounding area has all basic services (electricity supply, water supply, tarmacked road access and water sanitation systems), all in a good condition.

The Shopping Centre is 0-10 minutes on foot from the residential areas and 10 minutes by car from the city centre. It can also be accessed by public bus, with several bus stops nearby.

1.2. Description

The entire Centre is divided into various properties. Please see paragraph 2.2. Ownership.

It houses a range of facilities:

COMMERCIAL AREA: The ground floor, with access from Paseo de la Ermita del Santo, is divided into different premises for commercial use, some of which are located on the exterior giving on to the street, while others are interior premises. Among the current uses are fast food restaurants, a supermarket, a hairdresser, a small estate agent's office and an infants' leisure centre with an indoor heated swimming pool.

SPORTS AND LEISURE AREA: The first floor, accessed either from inside the shopping centre or, more easily, from Calle de Sepúlveda, houses the sports and leisure activities. These include a bowling alley, a canteen, a large gym with both indoor and outdoor sports facilities, a go-kart track, the Teatro Goya and an office area occupied by a range of different companies.

OFFICE BLOCK: Accessed via the interior entrance hall, it is a multi-story office block divided into sectors A and B, then partitioned into several independent offices.

PARKING: The centre has a parking area with double entrance and exit routes on Paseo de la Ermita del Santo and Calle Sepúlveda. According to the information transferred by the client, the Shopping Center has 502 parking spaces, of which 158 are outdoor and 344 in the building (117 on the enclosed ground floor, 119 on the first floor -open mezzanine-, and 108 on the second floor -open top floor-. Of the 344 parking spaces, 36 spaces are included in the lease agreement with the "Sports Association" and therefore there would be 308 left for parking by the hour.

The building is completely finished and was constructed in 1992, meaning it is 27 years old. The building has been occupied and functioning since its inauguration. The specifications of the property are in accordance with the construction of commercial buildings during that period. The quality of its design, and the interior and exterior finishing, the facilities and its layout make for a fluid visitor flow around the commercial spaces. The ability to divide the space also allows it to cover a wide range of possible tenants.

The key elements of the construction are as follows:

PLOT ENCLOSURE: Building façade encloses much of the plot, while on the section bordering Calle Sepúlveda along the parking area, there is a rendered brick wall painted with an ornamental hedge and metal frames.

ROOF: Mixed (inclined and flat).

STRUCTURE: Porticoes reinforced concrete.

FAÇADE: Brickwork with a mortar render, stone or pre-fabricated cladding, glass shop display windows, generally a wide range of elements depending on the designs of the premises based on the activities for which they are intended.

FACINGS: Marble on the floor in the shopping and distribution areas, as well as in the offices, combined with ceramic tiles in certain spaces (toilets). Plasterboard, modular false ceilings. Concrete slabs in the garage area.

CARPENTRY: Exterior carpentry in aluminium with sheet coverings. Interior carpentry in painted or varnished wood.

HOT WATER: Clean hot water production equipment with boilers, electric storage tanks, etc. All facilities required for the high demand of the sports facilities.

PLUMBING AND SANITARY FIXTURES: Communal public toilets in the shopping centre area, interior WC in the premises currently in operation and changing rooms and toilet areas in the sports units in white ceramic finish.

CENTRAL HEATING INSTALLATION: Central heating equipment

AIR CONDITIONING: General building climatization system

GAS SUPPLY: Yes

N° OF ELEVATORS: Block of 2 elevators in the office block. Escalators in the shopping centre.

SECURITY SYSTEMS: Security personnel and CCTV cameras

1.3. Surface Areas

According to the rent roll provided (see appendices), the property houses the following surface areas:

USE	GLA (m ²)	%
Leisure and commercial	42,184.98	73.14
Offices	1,331.00	2.31
Parking	14,162.99	24.55
TOTAL	57,678.97	100.00

The majority of the GLA is used for leisure and commercial premises. The table below shows the distribution of the commercial space (42,184.98 m²) according to use and size of the premises. Almost 80% of the GLA is housed in premises with surface areas above 1,700 m² (7 premises in total).

PREMISES - USE	GLA (m ²)	%
Go-Kart Track	10,046.00	24%
<i>Paidesport</i>	7,802.50	18%
Sports Area	5,613.43	13%
Teatro Goya	5,436.39	13%
<i>Puerto Pirata</i>	1,708.00	4%
<i>Splashtic</i>	1,085.00	3%
L8 (Empty)	1,075.02	3%
Bowling La Ermita	1,820.00	4%
Premises with a GLA between 500 and 1,000 m ² (5 in total)	3,329.70	8%
Premises with a GLA between 250 and 500 m ² (5 in total)	1,723.54	4%
Premises with a GLA less than 250 m ² (57 in total)	2,545.40	6%
TOTAL	42,184.98	100%

The complex is made up of two cadastral units joined together with several properties referenced in each of them by division.

Ermita I: The referenced cadastral unit is in Calle Sepúlveda nº 3 and covers the part furthest to the west, where the sports facilities, go-kart track, canteen and management and other companies' offices are located. The lower level houses a range of facilities including a bowling alley and indoor squash and padel tennis courts. The surface area of the land corresponding to this part is 16,964 m². The references for this section and the built surface area are as follows:

ERMITA I

Cadastral Reference	Address	Use	GCA (m ²)	Year
8533202VK3783D0001RA	CL SEPULVEDA 3 Pl:00 Pt:01	Commercial	444	1992
8533202VK3783D0002TS	CL SEPULVEDA 3 Pl:00 Pt:02	Sports	5.967	1992
8533202VK3783D0003YD	CL SEPULVEDA 3 Pl:00 Pt:03	Offices	168	1992
8533202VK3783D0004UF	CL SEPULVEDA 3 Pl:00 Pt:04	Sports	5.752	1992
8533202VK3783D0005IG	CL SEPULVEDA 3 Pl:01 Pt:01	Offices	379	1992
8533202VK3783D0006OH	CL SEPULVEDA 3 Pl:02 Pt:01	Offices	379	1992
8533202VK3783D0007PJ	CL SEPULVEDA 3 Pl:00 Pt:07	Offices	212	1992
8533202VK3783D0008AK	CL SEPULVEDA 3 Pl:00 Pt:09	Offices	429	1992

Ermita II: The referenced property at Ermita del Santo, 48 has several commercial and offices spaces, as well as others intended for sporting purposes. The surface area of the land corresponding to this section is 27,126 m². The references of this section and the build surface area for each individual property are as follows:

ERMITA II

Cadastral Reference	Address	Use	GCA (m ²)	Year
8533203VK3783D0001DA	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:02 Pt:1A	Sports	3.296	1992
8533203VK3783D0002FS	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:03	Commercial	128	1992
8533203VK3783D0003GD	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:04	Commercial	737	1992
8533203VK3783D0004HF	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:05	Commercial	136	1992
8533203VK3783D0005JG	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:06	Commercial	341	1992
8533203VK3783D0006KH	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:07	Commercial	436	1992
8533203VK3783D0007LJ	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:08	Commercial	387	1992
8533203VK3783D0008BK	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:09	Commercial	53	1992
8533203VK3783D0009ZL	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:10	Parking/Storage	9.277	1992
8533203VK3783D0010LJ	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:11	Commercial	293	1992
8533203VK3783D0011BK	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:12	Commercial	544	1992
8533203VK3783D0012ZL	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:13	Commercial	22	1992
8533203VK3783D0013XB	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:14	Commercial	217	1992
8533203VK3783D0014MZ	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:15	Commercial	29	1992
8533203VK3783D0015QX	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:16	Commercial	112	1992
8533203VK3783D0016WM	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:17	Sports	1.421	1992
8533203VK3783D0017EQ	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:01 Pt:18	Commercial	1.224	1992
8533203VK3783D0018RW	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:-1 Pt:19A	Commercial	11.532	1992
8533203VK3783D0019TE	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:02 Pt:20	Sports	1.959	1992
8533203VK3783D0020EQ	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:02 Pt:21	Sports	966	1992
8533203VK3783D0021RW	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:02 Pt:22B	Offices	252	1992

8533203VK3783D0022TE	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:03 Pt:22	Sports	1.084	1992
8533203VK3783D0023YR	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:04 Pt:23	Sports	1.263	1992
8533203VK3783D0024UT	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:24	Commercial	94	1992
8533203VK3783D0025IY	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:06 Pt:25	Offices	788	1992
8533203VK3783D0026OU	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:05 Pt:26	Offices	788	1992
8533203VK3783D0027PI	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:04 Pt:27	Offices	788	1992
8533203VK3783D0028AO	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:28	Offices	136	1992
8533203VK3783D0029SP	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:29	Urbanization	6	1992
8533203VK3783D0030PI	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:30	Urbanization	1	1992
8533203VK3783D0031AO	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:31	Urbanization	1	1992
8533203VK3783D0032SP	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:32	Urbanization	1	1992
8533203VK3783D0033DA	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:33	Urbanization	1	1992
8533203VK3783D0034FS	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:34	Commercial	43	1992
8533203VK3783D0035GD	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:35	Commercial	76	1992
8533203VK3783D0036HF	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:36	Commercial	83	1992
8533203VK3783D0037JG	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:37	Commercial	33	1992
8533203VK3783D0038KH	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:38	Commercial	14	1992
8533203VK3783D0039LJ	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:39	Commercial	11	1992
8533203VK3783D0040JG	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:40	Commercial	9	1992
8533203VK3783D0041KH	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:41	Commercial	28	1992
8533203VK3783D0042LJ	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:42	Commercial	23	1992
8533203VK3783D0043BK	PS ERMITA DEL SANTO 48 Pl:00 Pt:43	Commercial	198	1992
8533203VK3783D0044ZL	PS ERMITA DEL SANTO 48 Es:1 Pl:02 Pt:22B LOCAL 22B-1	Offices	252	1992

For the purpose of valuation, we have used the GLA surface areas according to the client rent roll provided (see appendices).

1.4. Maintenance Status

The maintenance status of the building is good, with no evident structural deterioration being picked up on the site inspection. The interior finishing and facilities on the property have been continually maintained throughout its life. We have been informed that there is a project to carry out certain improvement works with a total cost of €545,000. The Capex Budget provided is in the Appendix.

Gesvalt has not been issued with instruction to undertake any kind of structural study, to test the services or complete any repairs in order to carry out the investigations which can determine if any dangerous materials have been used in the construction or subsequent renovations of the property in question. We must underline that we have not carried out any expert study on the condition of the buildings and we assume that the structure and other construction elements are all in a good state of repair.

Our valuation has been completed on the basis that the property is in a good structural condition and state of repair, contains no harmful materials and that the services all function in a satisfactory manner.

1.5. Environmental Considerations

We have not carried out or commissioned any environmental assessments to establish the existence of or potential for contamination of any kind, nor do we know of such assessment having been compiled by a specialist advisor regarding the property in question and its surrounding area.

For the purposes of this valuation, we have assumed that there exists no contamination related to the property that would have an effect on its value. However, should this assumption prove to be incorrect, the values stated herein may be reduced.

1.6. Flood, Fire and Eartquake Risk

We have not carried out any investigations regarding the risk of flooding, earthquakes or fire in the area where the property is situated which may affect its value.

For the purposes of this valuation, we have assumed that said risks do not exist or are covered by an insurance policy. However, should this assumption prove incorrect, the values described herein could be reduced.

1.7. Land Conditions

We are not aware of any adverse land conditions. However, we would draw your attention to the General Principles Adopted for this valuation, as well as our comments in the paragraph above.

2. LEGAL

2.1. Town Planning

Observations on the Scope of Town Planning Verifications

All our investigations have been carried out in an informal fashion using the local Council's website. Nonetheless, we would note that all information provided by the Town Planning Office is for informative purposes only and is not binding. Only a Town Planning Certificate issued by said administration possesses legally binding effects.

Planning

General Urban Development Plan (PGOU) of Madrid, approved in 1997. There are currently no processes in place to change the planning laws in force.

Land classification according to current Planning laws: Developed Urban Land (SUC)

Applicable Ordinance: Zonal Law 3.1.a. Private Sporting Facility

Compliance with Planning laws: It has not been assessed in terms of compliance with the applicable planning laws following renovations and changes in use.

Licenses

Provided by the owners (see attached)

For the purposes of the valuation, we have assumed that the property possesses all the regulatory licenses required in relation to the building, use and activity carried out on site.

2.2. Ownership

According to Property Registry information provided by the client the property comprises the following units:

ERMITA I (Avda. Sepulveda, 3 -5, Madrid)

Property Register N°	Estate	Use
55253	RESTO 2	Polideportivo
63651	2 BIS	Medicina Deportiva
55255	RESTO 3	Vestíbulo de entrada
55257	RESTO 4	Pistas ext. y jardines
61303	8	Aparcamiento ext.

total: 5 units

ERMITA II (Ps. Ermita del Santo, 48, Madrid)

Property Register N°	Estate	Use
59506	1	
60036	3	
60038	4	
60040	5	
60044	7	
60046	8	
60048	9	
60050	10	Parking
60052	11	
60054	12	
60056	13	
60058	14	
60060	15	
60062	16	
60064	17	
60066	18	Sala usos múltiples
60068	19	Parque Acuático
60070	20	
60072	21	
60074	Resto 22	
60076	23	Pistas
60078	24	
60080	25	Oficinas pta. 1
60082	26	Oficinas pta. 2
60086	28	Hall Oficinas
60088	29	
60090	30	
60092	31	Inversiones Inmosaguas
60094	32	Cineocio y Desarrollo, S.L
60096	33	Galven Galerías
60098	34	
60100	35	
60102	36	Terraza pta.baja
60104	37	Terraza pta.baja
60106	38	Terraza pta.baja
60108	39	Terraza p.b. GMR
60110	40	Terraza pta.baja
60112	41	Terraza pta.baja
60114	42	
60116	43	

total: 40 units

Ownership: IBEMETEX ERMITA, S.L.

They are considered free of any charge or encumbrance which may have a negative effect on their value or commercial viability.

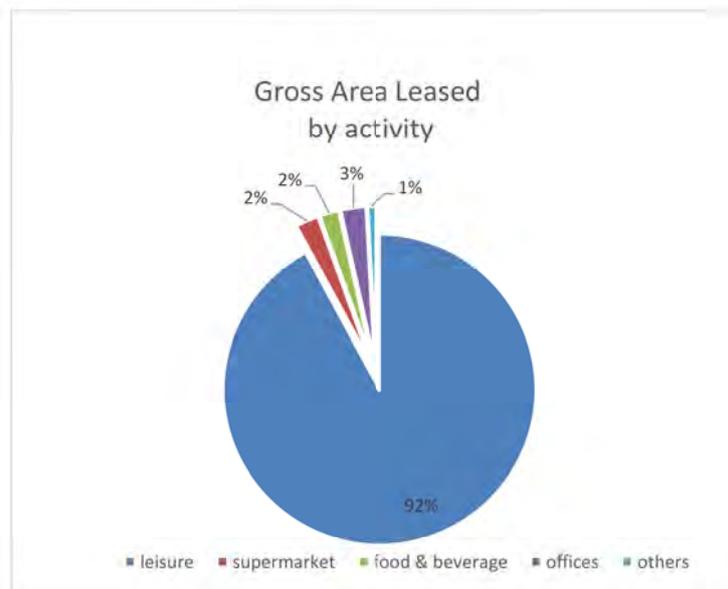
2.3. Rentals

The client has provided an update rent roll as at 31st of December of 2019 which includes a summary of the rental situation of the centre on the valuation date. Without considering the parking area (14,163m²), the lettable surface area at the valuation date totals 43,517m².

According to the information provided, at the time of valuation there are 36.538m² leased, 338 m² occupied without lease and some 6,641m² which are not rented, meaning 15.26% vacancy (calculated on the GLA without including the parking space). According the rent roll there are 74 units (excluding parking) of which there are 53 units currently empty.

It should be noted that the majority of the vacant units have surface areas below 200m². There are no negotiations in place regarding these units as at the valuation date.

Some 92% of the total rented space is occupied by leisure activities and 2% by food and beverage facilities. The supermarket occupies 2% of the total GLA, while offices account for 3%.



The majority of the operators present in the centre are domestic companies. Some of the most recognisable brands include Día Supermarket, Foster's Hollywood, Paidesport and the Carlos Sainz Centre (Diver Go-Karting).

The client has provided copies of all the contracts in force at the time of valuation. There is a standard contract, the terms of which may vary according to the individual negotiations carried out with each tenant. The primary terms agreed are set out below:

- **Duration:** the contracts last for between 5 and 50 years. The *Asociación Deportiva del Río Manzanares* sports association has the longest contract (50) followed by Splashtic (22), Foster's Hollywood (20), Carlos Sainz Center (19) and Paidesport and Día have each signed for 15 years. However, some contracts include clauses by virtue of which the contract may

be terminated prior to the end date. Foster's Hollywood, for example, may end their contract at any time with a notice period of 3 months.

Below is a graph showing the current rental distribution according to the break-option included in the rent roll without the parking (considering that Tecnocasa, TeatroGoya, Bowling and Domo could exercise the right of free resolution of their leases on 1 Jan 2021). In the next 3 years it will be possible to terminate contracts equivalent to almost 60% of current revenues.



We have also calculated the WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) according to the break-option included in the rent roll without the parking (considering that Tecnocasa, TeatroGoya, Bowling and Domo -offices- could exercise the right of free resolution of their leases on 1 Jan 2021) which sits at 4.19, an appropriate figure for a Spanish shopping centre but slightly short for a leisure centre such as that subject to this valuation. This could be considered a potential risk in regard to any sale.

- **Rent:** all the premises pay a minimum guaranteed rent (MGR), except I-6 (Mr. Burrito) and T-35 (Amusements park) who only pay variable rent. Thus, aside from the guaranteed rent, the contracts for 6 premises include the additional payment of variable rent.

The Total Rent (MGR) without the parking on the valuation date totals 109,701 euros a month (1,316,608 euros per year - 2.60 €/m²/month). This is a particularly low rental rate compared to traditional shopping centres given that the sporting facilities (courts, karting, swimming pools) occupy large surface areas and have low unit rents. For instance, the Karting and the *Asociación Deportiva del Río Manzanares* sports centre cover 10,046 m² and 5,613 m² respectively and pay 1.43 and 0.03 €/m²/month.

Three tenants benefit from rental discounts. Taking into account the resulting discounts, the rent at the valuation date is 17,736.4 euros a month (211.636 euros per year).

BRAND	RENT 2019	RENTAL DISCOUNT (€/m)	CURRENT RENT	SUPPLEMENT	
				FROM	TO
TEATROGOYA MULTIESPACIO	19,049.70	-13,549.70	5,500.00	01-Jan-16	31-Aug-22
BOWLING LA ERMITA	4,157.47	-2,598.21	4,157.47	01-Jul-18	July-August-Sept
FOSTER'S HOLLYWOOD	4,961.65	-1.488.49	3,473.15	28-Oct-19	27-Oct-23

Additionally, the parking has a rental discount of 8,000 €/month, 96,000 €/year.

One tenant, Enrique López Lorenzo (IAM), has stepped rent:

Tenant	Rent
IAM (Instituto Artes Marciales)	1,000€/month from 01/12/18 to 30/11/19
	1,300€/month from 01/12/19 to 30/11/20
	1,500€/month from 01/12/20 to 30/11/21
	1,700€/month from 01/12/21 to 30/11/22
	1,900€/month from 01/12/22 to 30/11/23
	2,000€/month from 01/12/23 plus CPI to the end of the contract.

Below is a table showing the rent distribution per tenant:

BRAND	GLA (m2)	MGR (€/year)	%	Potential Contract End Date
ASOCIACIÓN DEPORTIVA RÍO MANZANARES	5.613,43	1.916	0,15%	26/06/2041
CARLOS SAINZ CENTER	10.046,00	171.886	13,06%	31/12/2031
INSTITUTO DE ARTES MARCIALES	442,00	15.600	1,19%	30/11/2027
PAIDESPORT	7.802,50	185.431	14,09%	14/07/2027
CARBALLEIRA	151,03	32.899	2,50%	31/03/2027
LA PLAZA DE DÍA - ALMACÉN	89,80	37.137	2,82%	30/11/2025
FOSTER´S HOLLYWOOD	295,00	59.540	4,52%	27/10/2024
PUERTO PIRATA	1.708,00	20.294	1,54%	31/08/2023
METRO	166,47	16.800	1,28%	30/06/2022
ANGUS BEEF	83,50	18.600	1,41%	30/06/2022
EL JAPO	92,88	19.200	1,46%	31/12/2021
SPLASHTIC	1.085,00	153.615	11,67%	31/12/2021
BOWLING LA ERMITA	1.820,00	49.890	3,79%	01/01/2021
TECNOCASA	80,00	14.865	1,13%	01/01/2021
TEATROGOYA MULTIESPACIO	5.436,39	228.596	17,37%	01/01/2021
OFICINAS DOMO	623,00	60.300	4,58%	01/01/2021
LA PLAZA DE DÍA	811,00	215.240	16,35%	30/11/2020
ATRACCIONES INFANTILES	25,00	3.877	0,29%	30/09/2020
MR. BURRITO	95,72	5.925	0,45%	31/08/2020
LA PLAZA DE DÍA	71,27	4.800	0,36%	07/01/2020

Some 75.71% of total generated revenue is concentrated across five tenants: Teatro Goya, Día, Paidesport, Karting and Splashtic.

- **Rent revision:** the contracts are renewed on an annual basis according to the CPI. The Día Group warehouse has a special clause which will see it renewed in 2020 in line with the CPI + 5%.
- **Utility expenses:** according to the information provided the general budget for the centre in 2019 totals 567,422 euros per year (1.19 €/m2/month). A proportion of these expenses are charged to the tenants, although some tenants have negotiated certain deductions (including Día Group and Domo Gestora who don't pay IBI (Property Tax)) or do not play any utility expenses (Asociación Deportiva del Río Manzanares). At the valuation date, a total of 276,293 euros a year is recovered in utilities expenses, leaving a 291,129 euros deficit.

3. MARKET ANALYSIS

3.1. Economic Outlook

After years of recovery, the period of deceleration through which the Spanish economy is passing could stop in the recently started year 2020, placing the GDP at 1.6%, according to the latest forecasts, and remaining below 2% in two years. However, the future evolution of growth depends fundamentally on the resolution of the various sources of uncertainty in the political landscape and the measures that are derived from them.



The loss of traction in the Spanish economy in the second half of 2019 was less than expected in October, and there may have been a slight increase in activity from that month to December of around 0.4% q/q. This growth rate is expected to be maintained at the beginning of 2020.

Among the factors that make it possible to predict that the slowdown could be bottoming out this year are the growth in private consumption and investment in machinery and equipment in the second half of 2019 compared to the first. On the other hand, preliminary data from the last quarter of last year point to a slight acceleration of exports which, although growing below the trend of previous years, show a positive path encouraged by investment in machinery and equipment and the stabilization of international trade. All of this in a cycle that is celebrating five consecutive years of pro-cyclical and expansive fiscal policy that is supporting the growth of domestic demand, although it could undermine the objectives of reducing the imbalance in public accounts.

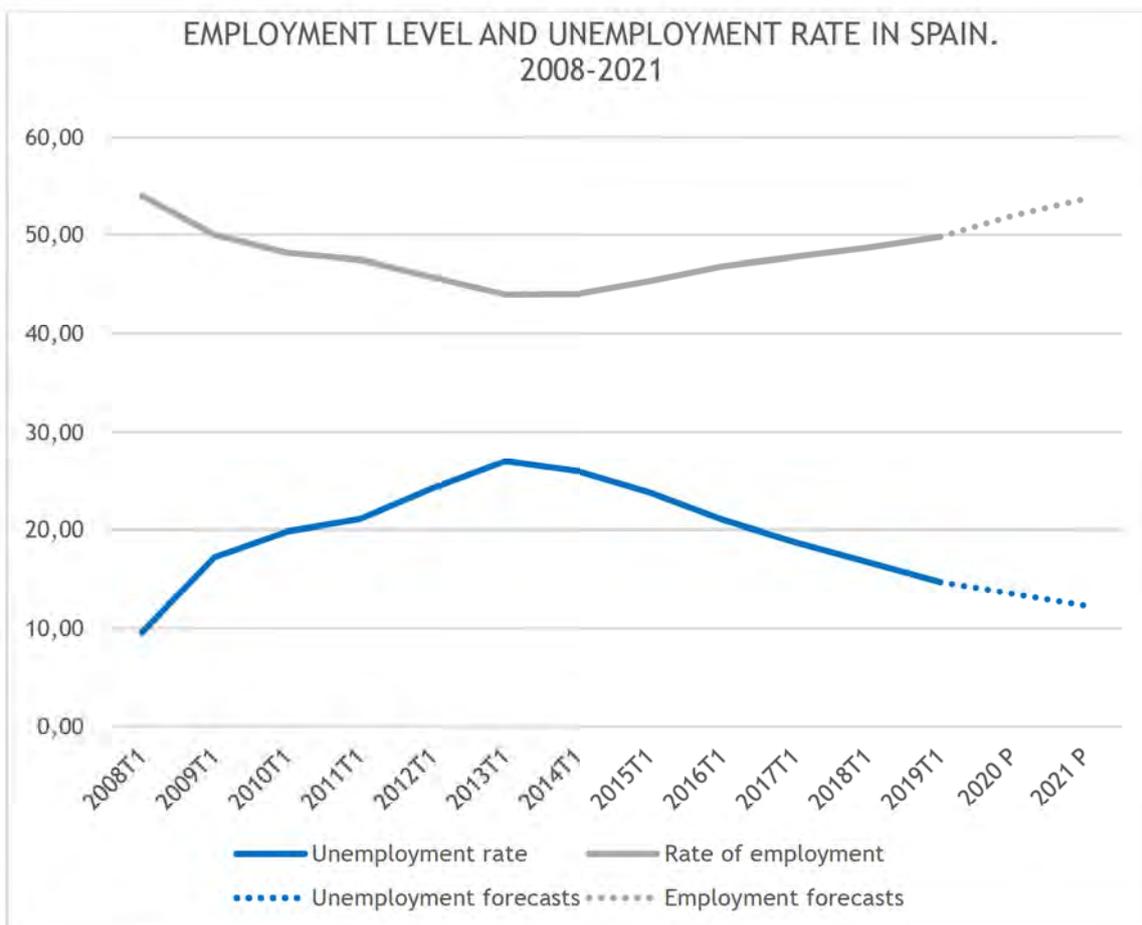
The speed of the Spanish recovery will depend on the policies that are implemented during the next few months given the lack of consensus that seems to be maintained on some important issues. The tension in Catalonia seems to have had a negative impact on activity in the regional economy, which since the second half of 2017 has been limiting the growth of the Spanish economy as a whole. However, at the national level, will be important the changes that the new government could introduce in areas as the labour market or pensions will be important.

About the influence of the Eurozone data and its repercussions on the national economy, Spain has maintained a positive differential with respect to the European economy, which has placed our country as one of its driving forces. It is estimated that Spanish GDP growth could be in the same proportion as that of the Eurozone. It suggests that the Spanish economy is now better prepared to face an environment of greater uncertainty and in an international context of lower growth.

Internally, in sectors such as automotive and real estate, sales remain below the 2018 figures. Both are part of the group of sectors that have suffered some regulatory changes.

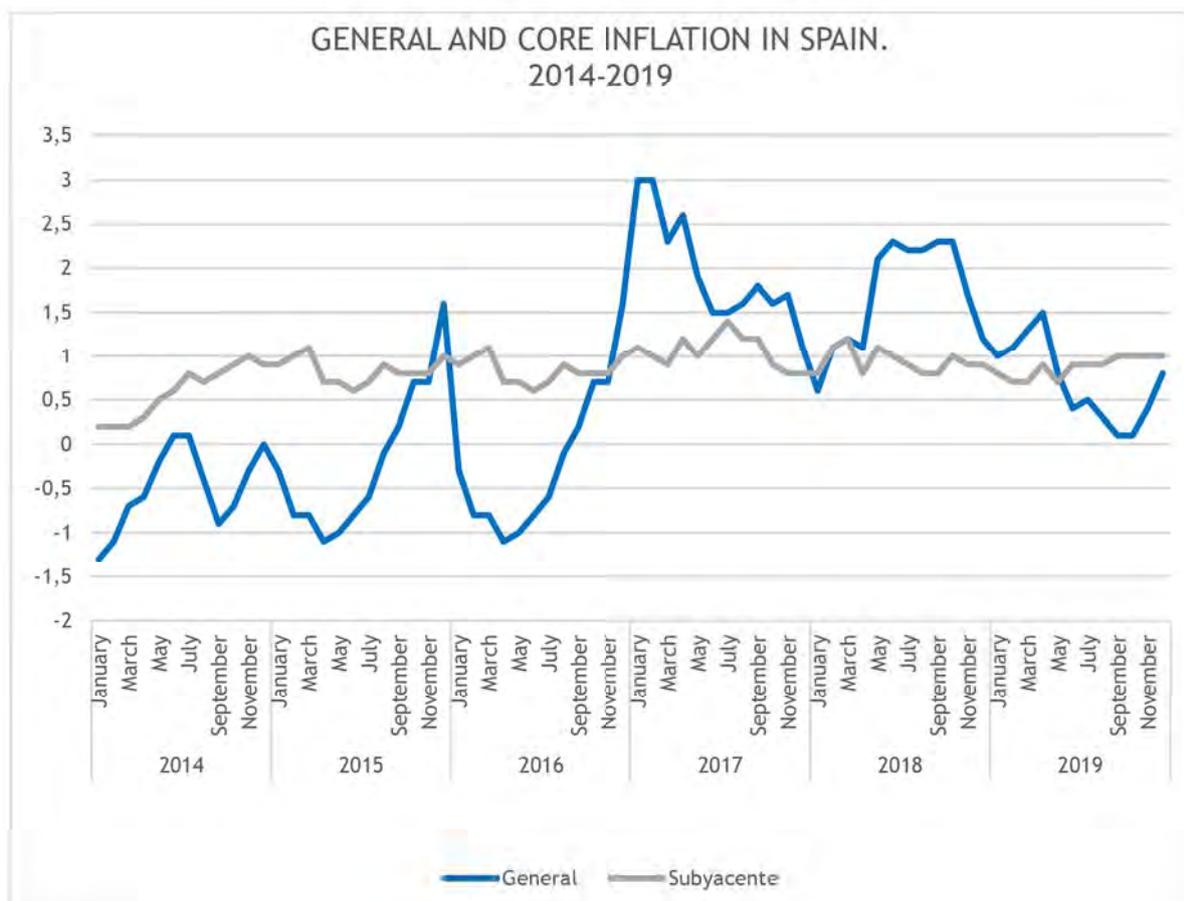
In foreign tourism, it is foreseeable that the consumption of non-residents in the national territory will again show moderate growth rates: 1.7% in 2020 and 2.0% in 2021, which is below the growth observed since 2014 (5.8% on average per year), where much of its growth was due to the difficulties of other destinations in the Mediterranean that are now recovering their skills.

As for the evolution of employment, occupation will increase by 1.4% this year, around seven tenths less than in 2019. In 2021, the upturn in economic activity will translate into a slight acceleration in job creation to 1.7%. This increase will result in the unemployment rate to 13.5% in 2020 and 12.3% in 2021.



Source: BBVA Research & INE

During the last quarter of 2019 general inflation accelerated to 0.8% per annum in December according to the indicator put forward by the INE (0.7% on average for the year). Behind this trend was the evolution of energy prices, which moderated their year-on-year fall. Core inflation remained practically stable between October and December last year.



Source: INE

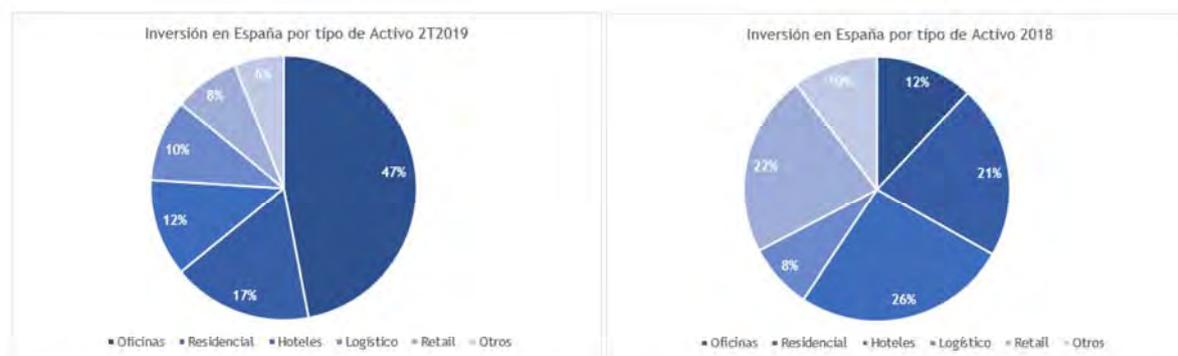
The prospects for stabilization are also supported by the view that economic policy will continue to support activity in most geographies. Both the Federal Reserve and the ECB are expected to maintain rates at current levels through 2020 and 2021.

The reduction of trade tensions between the US and China and the disappearance of the risk of a disorderly Brexit in the short term have contributed to a fall in economic uncertainty. This facilitates the way for slowing down the growth process and stabilising the global economy, even though protectionism continues to affect world trade and geopolitical and structural risks remain high, such as the resurgence of geopolitical tensions in the Middle East.

In conclusion, the fundamentals of the Spanish economy suggest that the expansion will continue during the current biennium. However, the rate of growth will be significantly lower than that recorded since the beginning of the recovery. This progress in activity will lead to the creation of jobs in the accumulated period of 2020 and 2021 and will allow the unemployment rate to decrease to around 12.5% on average next year. However, these expectations of improvement are conditioned by the fact that the various sources of uncertainty affecting the economy are resolved, that none of the risks hanging over the scenario materialise and that the economic policy adopted in the coming years does not adversely affect activity or employment.

3.2. Investment Market

The investment market in 2018 broke records at 18.8 billion euros, which was almost 40% more than the volume recorded in 2017. The second quarter of 2019 ended with over 12 billion euros, which is expected to be the fourth consecutive year with increases in investment volume. By type of asset, branches have been the main players in the first half of the year, mainly due to operations such as Castellana 200 in Madrid (250M €) or Torre Diagonal in Barcelona (150M €).



After more than five years of economic recovery and consolidation, a lax monetary policy at the European level and strong activity in the capital market, several market segments have achieved minimum returns, even below the levels observed at the peak of the previous cycle (2007-2008). Although the last four years have seen an increase in capital values of between 15% and 35%, growth in future returns is expected to come through higher incomes and employment levels.

The players in the Spanish market are global in scope but the most active come from the large European economies, and international capital movement remains fundamental. In addition to direct purchases, the investment focus has evolved towards more refined and complex transactions, which include corporate operations, forward purchases and forward funding, among other formulas. Target assets have also expanded and classic properties (offices, retail, logistics and hotels) have been joined by other alternatives, including nursing and student homes, medical care, service stations and residential portfolios.

REITs, which extract more than 75% of their capital from foreign investors, will most likely rotate part of their portfolios, which are now considered mature or non-strategic, giving the market additional liquidity.

Value-added funds, looking for opportunities in secondary locations or assets with potential for CAPEX deployment, are the most dynamic players. Investors with lower capital costs, such as insurance companies and pension funds, will continue to look for prime assets, in Madrid, Barcelona and even other key cities.

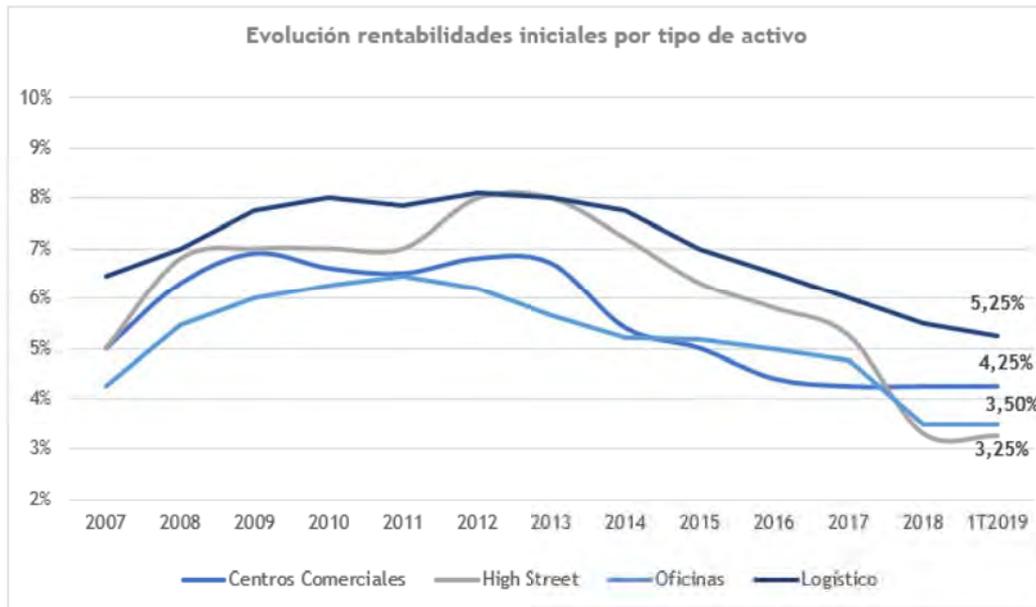
Investment strategies have changed according to the available supply of assets adjusted to the risk profile and cost of capital of investors. The evolution in the recent cycle is as follows:

- 2013-2014 Main interest in distressed asset portfolios and opportunistic strategies. In this initial phase of the recovery, funds mainly of US and UK origin sought distressed properties held by banks or corporations.
- 2014-2016 Investors actively sought out assets with CAPEX and repositioning needs, with the value-added strategy taking centre stage. The capital markets anticipated the recovery in occupancy and focused on assets with different levels of occupation (even those completely empty), seeking to transform them into grade A space.
- 2016-2018 With performance compression across all asset classes, investors have maintained their value-added strategies. However, the focus has gradually shifted to assets near prime areas, good assets in secondary locations and cities where economic recovery is clear.
- 2019-2020 Capital flows will go to new types of assets as a lower risk aversion by some players will know new opportunities. The investment market will reach a wider range of real estate assets. The logistics asset will remain very attractive, driven by increased private consumption and the new storage and distribution needs of e-commerce.

From a leverage point of view, the Spanish banking sector is again a formal player in real estate investment, financing acquisitions and development, with LTVs close to 55%. The sharp reduction in initial returns means that most of the potential for capital gains is already embedded in current asset prices and investors will obtain their returns mainly from:

- Rent increases
- Availability rate reductions
- Indexing incomes to inflation

The lack of quality products has an impact on near-prime assets, especially those with high quality and creative management strategies.



In conclusion, in the absence of a sharp slowdown or strong political or global tensions, and despite signs of exhaustion (low yields, shortages of quality products), prices are currently at their highest levels.

3.3. Shopping Centre Market

Sales in shopping centres were positive in the first eight months of 2019, showing growth of around 2%. Among other reasons, this rise is due to the increase in the fashion sector and the improvement in the influx. However, in prime shopping centres, the revenue growth path appears to be complete as the reduction in non-recoverable costs is less than at the beginning of the economic recovery.

The creation of new shopping centres has been progressively reactivated, although the new openings planned are at a very moderate level, the plans for 2019 and 2020 add up to 10 centres with more than 410,000 m².

Many existing shopping centres are renovating their facilities, preparing for the era of omnicanality, where retail companies are seeking to unify all the channels in which they are present. The ambition of the future complexes is to become a social and leisure meeting point, rather than just a place to shop. In the new centres, differentiating shopping experiences will be offered and new retail formulas will be introduced.

Shopping centres expect to continue to attract large numbers of consumers (not only of products but also of services and experiences), adapting to the great changes that technology is producing in all areas of our lives. This is the case, for example, with the X-Madrid project in Alcorcón, which opened in October 2019. A revolutionary concept of commerce that merges shopping and leisure in a new way, including areas for sports such as diving, surfing, cross-fit, skateboarding and climbing. All of these activities merge with urban style fashion and contemporary food and drink establishments.

In the case of Malaga, another example of the commitment to leisure centres is Intu's project to build a shopping park in Torremolinos to be opened in 2023. This project aims to take advantage of the large influx of tourists in the area to become a tourist destination in itself. The Intu Costa del Sol Resort aims to be much more than just a shopping centre. It will be a space with large areas for leisure and recreation, as well as a large shopping area, cinemas, restaurants and other activities. This area is also associated with a large outdoor area with green areas, promenades and lakes that will have a hotel in height.

Demand

The main sources of demand for space are retailers in the sports, F&B, health and beauty, and leisure sectors. Surprisingly, fashion retailers are growing in sales and performance after a dry 2018. As a result, primary and secondary shopping centres are seeing their free space reduced.

Rents

The value of rents is maintaining momentum and the best locations are renting at higher values than at the end of 2018. However, rents at secondary locations showed no signs of increasing during January and September 2019.

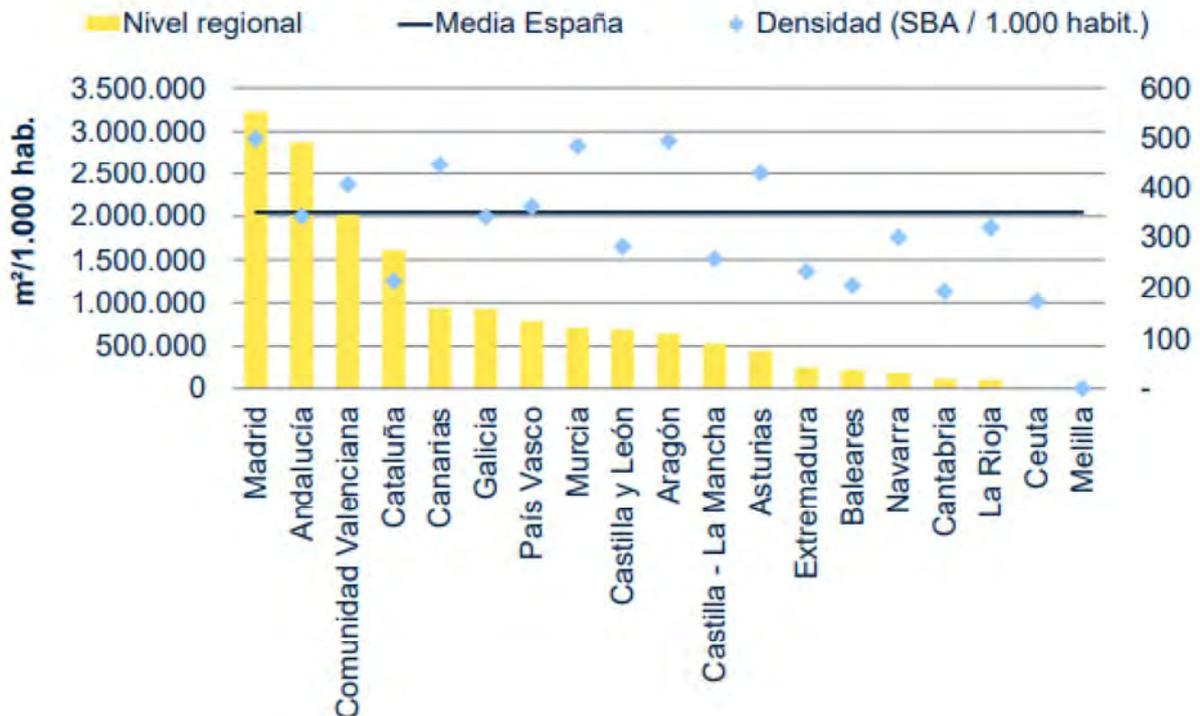
At present, rents in the main street units are in the order of 294 euros/m²/month, followed by 100 euros/m²/month in shopping centres and 20 euros/m²/month in medians.

Current Offer

Spain has a gross leasable area (GLA) of more than 16.5 million m² distributed in more than 600 complexes, which include shopping centres, shops, commercial and leisure parks and hypermarkets. The average density of shopping centres is in the order of 350 m² / 1,000 habitants, still below the Western European average.

The regions with the highest density are Madrid (>500), Aragon (>490) and Murcia (>480). Aragon occupies its place in the ranking as a result of its relatively low population and the large format of its centres (Puerto Valencia). Meanwhile, Navarra, Cantabria and La Rioja are the autonomous communities with the lowest densities, followed by Ceuta and Melilla.

The Balearic Islands and Catalonia, despite meeting requirements such as high levels of income and a large number of tourist visitors, have a low density due to restrictions on the opening of large commercial spaces.



New Offer

During the period 2019-2021, it is expected that some 920,000 m² of new commercial space will be built, 5.5% more than the current GLA in 2018. According to the Spanish Association of Shopping Centres (AECC) there are 17 shopping centres planned plus 8 extensions. The total investment of these projects amounts to 1,700 million Euros.

If all projects are completed on time, the density of trade in Spain will rise to 362 m² / 1,000 inhabitants. The following table summarizes the projects that will be developed in the next 3 years.

Shopping Centre	Location	Region	Promoter	GLA
NEW OPENINGS				
Bahía Real	Camargo	Santander	Citygrove	19,820
Benidorm S.C.	Benidorm	Alicante	Unibail	58,367
Calchetas	Tudela	Navarra	Inmuebles Calchetas	21,921
Dos Hermanas S.C.	Dos Hermanas	Sevilla	Kronos (Wit Retail)	48,000
Jaén Plaza (Phase 1)	Jaén	Jaén	Grupo Alvares	29,000
Lagoh	Sevilla	Sevilla	Grupo Lar	100,000
Los Patios de Azahara	Córdoba	Córdoba	Mitiska REIM	10,000
Mogán Mall	Mogán, Las Palmas de Gran Canarias	Canarias Islands	Mogán Mall S.L.	17,828
Nou Centre El Masnou	El Masnou	Barcelona	Nou Centre El Masnou	7,150
Open Sky	Torrejón de Ardoz	Madrid	Compaigne de Phalsbourg	91,000
Playa Paraiso	Adeje, Tenerife	Canarias Islands	Organización Martínez S.A.	9,987
San Cibrao das Viñas	San Cibrao das Viñas	Orense	Kronos (Wit Retail)	18,100
Sector Nord	Carcagente	Valencia	Clásica Urbana	19,563
Solia	Madrid	Madrid	Mackintosh Mall	50,000
Torre Village	Zaragoza	Zaragoza	Ibereco	70,000
Vialia Vigo	Vigo	Pontevedra	Ceetrus	43,080
X-Madrid	Alcorcón	Madrid	Merlin Properties	39,500
TOTAL NEW OPENINGS				653,316
EXTENSIONS				
Camino Real SC	S. Fernando de Henares	Madrid	Chelverton Properties	200,000
Copo	El Ejido	Almería	Comerciantes de Poniente	20,000
Garberá	San Sebastián	Guipúzcoa	Unibail Rodamco	n.a
Parque Melilla	Melilla	Melilla	Drago Capital	4,000
Pinatar Park	S. Pedro del Pinatar	Murcia	Activ-Group	2,800
Plaza Mayor	Málaga	Málaga	Sonae Sierra	17,750
Sant Boi XPERIENCE	Sant Boi de Llobregat	Barcelona	Ceetrus	14,500
Parque Rioja XPERIENCE	Logroño	Logroño	Ceetrus	8,200
TOTAL EXTENSIONS				267,250
TOTAL				920,566

Source: AECC

Investment

Investor caution has been clear in 2019 and volumes are clearly below those of recent years. As a result of this situation, prices have fallen, and the benchmark premium yield is half a point higher than a year ago. Specialized retail funds remain focused on primary and secondary assets with strong fundamentals. However, those that do not specialize in retailing are in a holding position.

Perspectives

The forecasts for the next twelve months will maintain the favourable momentum in visits and sales of shopping centres and retail parks, especially in the dominant assets. The most active retailers will be fashion and sports, the latter being driven by the healthy trend in current lifestyles.

Investors could be more active than in 2019 by reacting to the well-formed occupier market and to the scolding dynamics that have pushed up yields in both retail parks and shopping centres. Although some positive adjustments in performance are possible at the end of the year, we expect shopping centre purchases to increase a year later. This will be helped by the financial aspect of the acquisitions, which has also been cautious over the last year in reaction to the bad news in performance, mainly in the US and the UK.

3.4. Local Market

Given that the La Ermita Shopping Centre is the only one in the area, with certain uses which are not provided for anywhere else within a significant radius, we believe that its geographical field of action includes the population of the neighbourhood and those nearby, and even those further afield for the use of the Go-Kart track or the Teatro Goya, with a substantial potential market for the centre's analysed commercial volumes.

The closest shopping centre to the one subject to this study is housed in the Príncipe Pío railway station, but the Manzanares River largely separates it from a clash in the field of influence.

3.5. Competition

Aside from the La Ermita Shopping Centre, there are no other centres of similar characteristics in the area (the closest are situated in Puerta de Toledo and Príncipe Pío), with the primary source of competition coming from the businesses premises existing in the neighbourhood.

Given the short-term market outlook, there is no impediment for the future commercialisation of the property, since both the current real-estate context and the area in which it is located appear favourable for said purpose.

3.6. Investment Transactions

The current yield estimates for prime shopping centres sit around 4.25% to 4.5%. Over the course of 2018, total investment in shopping centres and retail park amounted to some 2,200 million euros. There were two main transactions. Firstly, Unibail Rodamco sold to Castellana Properties Socimi a portfolio comprising of four shopping centres (Ref 3) for a total amount in the order of 489 million euros. The second largest transaction, Ref. 5, was the acquisition of three shopping centres (Valle Real, Max Centre and Gran Casa) by the Slovak company J&T Real Estate. We can also highlight that in 2018 El Corte Inglés remained very active, selling 5 properties under the formula of “sale and lease back”. The Spanish company has informed that these sales are aimed at reducing their debt.

Based on the transactions set out in the following table, we understand that current required rates of return for investors on good secondary shopping centres generally sit between 5.00% and 6.00% depending on the quality and type of tenant.

However, the property under valuation cannot be compared with any of the operations included in said table. It is a very unique asset, focused on leisure operators, many of which are not traditional occupiers of a shopping centre. In comparative terms, this fact represents a risk which translates into superior returns. Given the special characteristics of the La Ermita Shopping Centre, its use and performance, we estimate that a potential investor could expect a return of around 7%.

Ref.	Property	Location	GLA	Price € M	Initial Yield	Date
1	La Verónica	Antequera, Málaga	21,100	16.1	n.a.	Q1 2019
2	El Mirador	Las Palmas	47,290	57	n.a.	Q4 2018
3	Two supermarkets ECI	Madrid	40,200	160	n.a.	Q4 2018
4	Bahía Sur, El Faro, Los Arcos, Vallsur	Cádiz, Badajoz, Sevilla, Valladolid	59,000 66,000 43,400 31,800	489	5.80%	Q3 2018
5	Milenium	Madrid	11,353	31	5.50%	Q3 2018
6	Three supermarkets ECI	Bilbao Valencia Madrid	n.a.	190	n.a.	Q3 2018
7	Valle Real, Max Centre, Gran Casa	Camargo, Baracaldo, Zaragoza	47,800 59,000 77,400	485	n.a.	Q3 2018
8	6 retail galleries	Córdoba Cádiz Sevilla Alicante Barcelona	56,900	182	6.30%	Q2 2018
9	L´Albuj	Elche	31.346	175	5.00%	Q1 2018
10	Berceo	Logroño	86,100	140	>100	Q1 2018
11	Gran Vía de Hortaleza (1)	Madrid	17,250	250 (2)	n.a.	Q1 2018
12	Parque Corredor (70%)	Torrejón de Ardoz	86,000	140	n.a.	Q1 2018
13	Rivas Futura	Madrid	36,792	61.6	5.75%	Q1 2018
14	Abadía (gallery)	Toledo	6,138	14	n.a.	Q1 2018
15	Habaneras	Torre vieja	24,158	80.6	n.a.	Q1 2018
16	ABC Serrano	Madrid	15,000	140	<4.00%	Q4 2017
17	Alameda Park	Granada	25,000	54.5	5.90%	Q4 2017
18	Pinatar Park	Murcia	10,637	10.7	n.a.	Q4 2017

Valuation

4. VALUATION

4.1. Valuation Method

In order to come to a conclusion as to the market value of the property, we have adopted the discounted cash flow method over ten years.

The discounted cash flow method consists in calculating the future net cash flows and discounting them at a certain percentage (to give the percentage of yield a potential investor could expect from the property) and thus obtain the Current Net Value.

Net cash flow is made up of:

- Gross revenue
- Property output value (value at resale at cash flow end)

Less:

- Operating expenses
- Capital costs
- Acquisition and elimination costs.

Both the indexing and growth of the market are reflected in cash flow. It should be noted that hypotheses regarding both elements are estimations made by the valuator based on forecasts, experience and knowledge of the market.

Below are the parameters used in the estimation of Market Value.

4.2. Market Rents

Estimates of market rents for a shopping centre are usually carried out by way of an analysis of the tenant's sales and financial exertion rate. They look for a sustainable rent in accordance to their income and activity. Should the tenants already be in operation in the shopping centre, their revenues are analysed and then any potential increase, or where applicable, a reduction in rent is estimated on that basis.

In any case, when it comes to the property under valuation, it must firstly be considered that the La Ermita Shopping Centre has been operating since 1992 and at the valuation date it continues to suffer from a rather high vacancy rate. Likewise, we must take into account that the activities occupying the majority of the centre's GLA are very specific and there are not many operators in the market who would constitute potential tenants. Therefore, the demand for premises in this centre is low.

The market rental calculation for the centre is based on:

- Rent paid by current tenants.
- The variable rent charged over the last two years.
- Existing rental discounts.
- Rents at other commercial premises in the area.

We have estimated market rent for the La Ermita Shopping Centre at around 1.96 million euros that represents 33% under-rented. On the other hand, there is a significant rental growth potential in the premises which remain vacant. However, given the centre's performance and the high vacancy rates, it's unlikely that all of this potential will ultimately materialise.

RENTAL SITUATION	GLA (m2)	MARKET RENT (€)
Occupied premises	36,537.99	1,382,852
Vacant premises	6,977.99	678,107
TOTAL	43,515,98	1,962,940

The details of market rents by premises are displayed on the tenants list (see appendices).

Rental Discounts: Currently, there is a rent discount of approximately 22%, however, in the long term, it has been considered that this percentage will decrease to 12% as the occupation of the Shopping Center increases.

4.3. Turn-over Rent

The table below shows the turn-over rent invoiced during the last 3 years. On the basis of these data, a variable rent of €60,000 per year has been calculated for year 2019, rising on the basis of the CPI for the rest of the period.

	2017	2018	2019(1)
Turn-over rent	43,244	23,089	60,000
	<i>(1)estimated</i>		

4.4. Parking Revenues

According to the rent roll provided, the rent revenues obtained through the operation of the parking was €288.000 during 2019. On the basis of these data, the amount of rent of the parking has been calculated for year 2019 of the cash flow forecast, rising on the basis of the CPI for the rest of the period.

4.5. CPI

The Consumer Price Index (CPI) is estimated at 1.50% over the ten-year cash flow.

4.6. Rental Growth

For the purposes of this valuation we have adopted a conservative approach, estimating the growth in market rents of 2,0% the first and the second year and in line with the CPI the following years.

4.7. Non-Recoverable Costs

The following non-recoverable costs have been considered:

- Administration costs: 1.50% of rent

- Service charge:

According to the information provided, the Shopping Centre's budget for 2019 is €567,422 - an average of 1.12 €/m² GLA without parking/month. At the valuation date, €201,916 are recovered in service charges. However, certain tenants do not pay the service charges (Asociación Deportiva, the go-kart track, bowling alley, parking). We have estimated an amount of non-recoverable contractual service charges at €180,000 per year in long term.

Furthermore, a contingency for non-recoverable service charges as a result of the empty premises has also been included.

- Debt: 2.50% of rent in perpetuity.
- Capex: 1.5% of rent in perpetuity.
- Contingencies: 1% of rent in perpetuity.

4.8. Empty Premises

At the valuation date, the vacancy rate is 15,26% (calculated on GLA without the parking area). According to information provided, since 2014, the vacancy rate has fluctuated between 14% and 18%.

If the rate is calculated on potential revenues including parking (estimated market rate of 1,962,940 euros), and considering current revenues, 1,316,410 per year, the vacancy rate would equate to 32,94%.

In the adopted valuation model, the vacancy rate is applied on revenues under the assumption the centre could be 100% leased. However, it is considered that the vacancy rate on revenues should not exceed, by an adequate marketing, at no more than 20% in the long term.

4.9. Capex

We have included a 1.50% contingency over annual revenues from year 1 in perpetuity as a sinking fund for future maintenance expenses which will not be charged to tenants.

Additionally, we have been informed that there is a project to carry out certain improvement works with a total cost of €450,500 (excluded VAT). The Capex Budget provided is in the Appendix.

4.10. Acquisition Costs

In accordance with standard market practice, we have considered an acquisition cost of around 2.50% of the estimated value.

4.11. Exit Yield and Discount Rate

We have taken an exit yield of 7% and a discount rate of 8.5%.

Based on these parameters, we estimate the Market Value of the La Ermita Shopping Centre at €17,785,000 (409€/m² GLA without parking area). The yield profile on the investment is as follows:

	%
Initial net yield	5.56%
Net operating yield - year 2	6.73%
Net operating yield - year 3	7.62%
Discount Rate (IRR)	8.50%

4.12. Market Value

In our opinion, the Market Value of the property subject to this report in its entirety, **on the 31st of December 2019**, in accordance with the considerations and assumptions set out in the Report and Appendices is:

17,785,000 EUROS
(SEVENTEEN MILLION, SEVEN HUNDRED AND EIGHTY-FIVE THOUSAND EUROS)

The yield profile resulting from our opinion on market value is as follows:

	%
Initial net yield	5.56%
Net operating yield - year 2	6.71%
Net operating yield - year 3	7.55%
Discount Rate (IRR)	8.50%

Madrid, 13th of April 2020



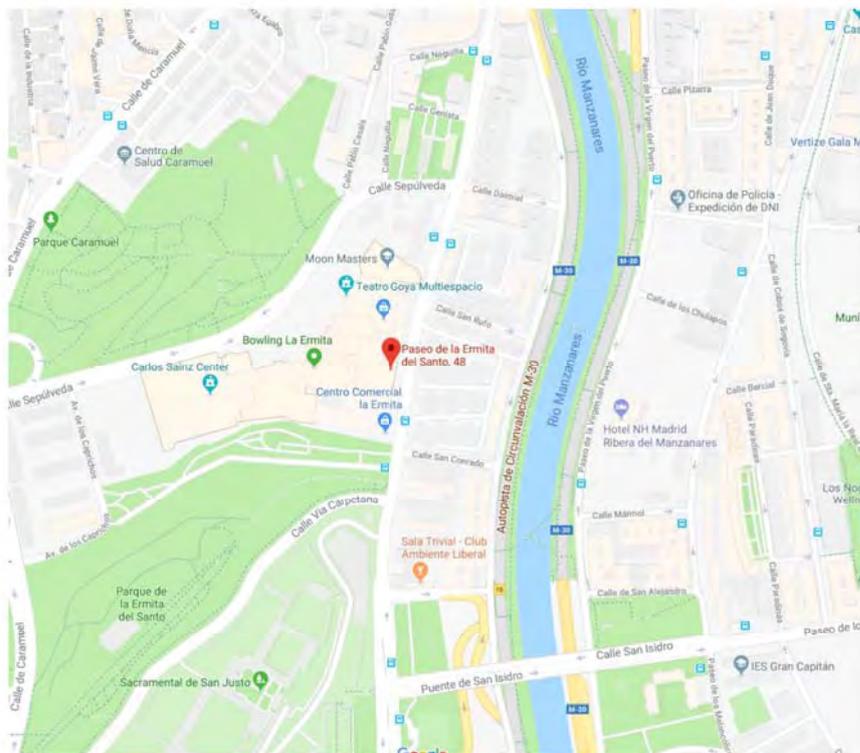
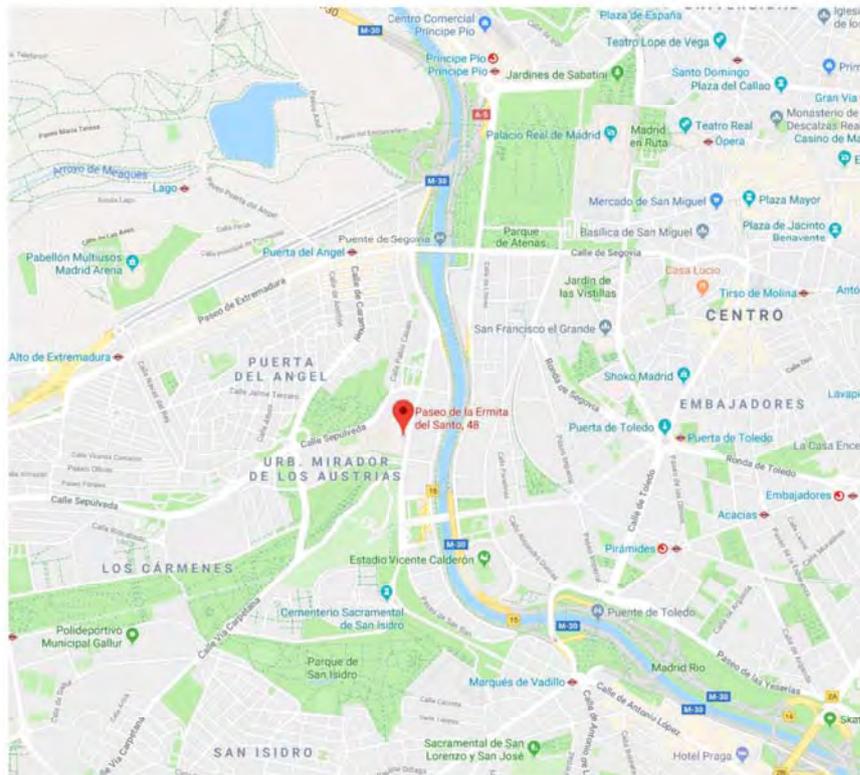
Julio Gallego Tortuero MRICS
Manager Valuation & Advisory
Gesvalt, Sociedad de Tasación S.A.



Isabel Fernández-Valencia MRICS
Director Valuation & Advisory
Gesvalt, Sociedad de Tasación, S.A.

Annexes

A.1. Location Plans

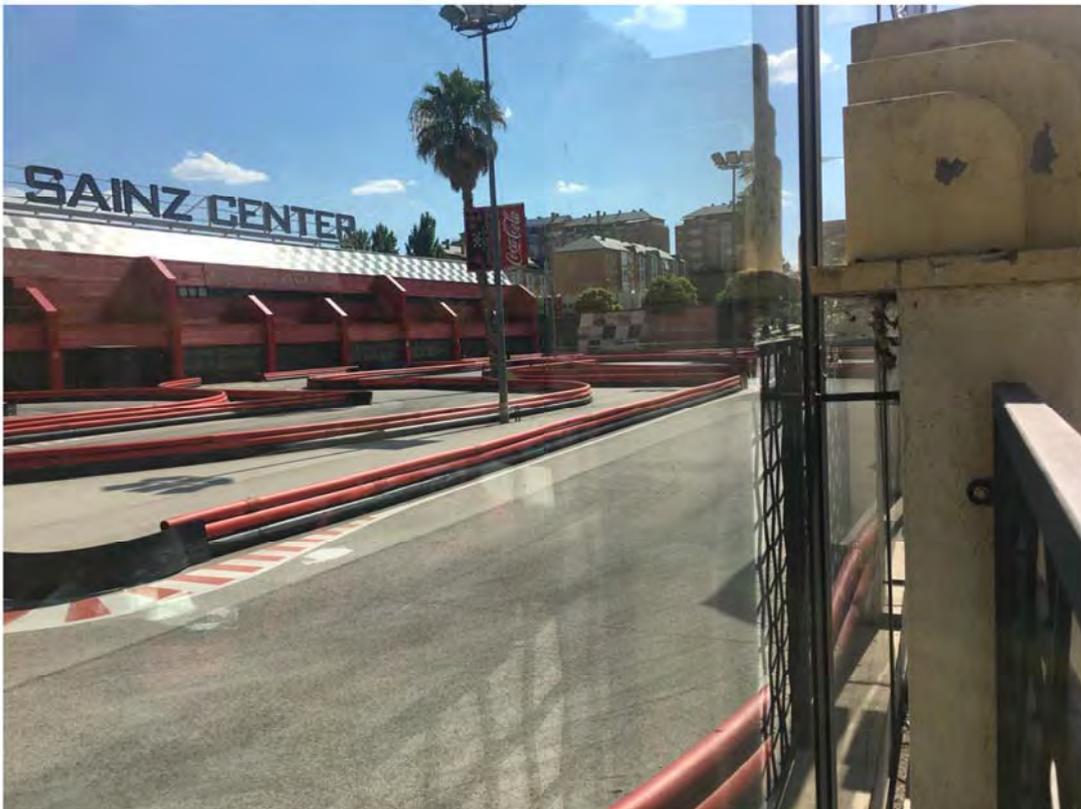


A.2. Photographs (attached files)







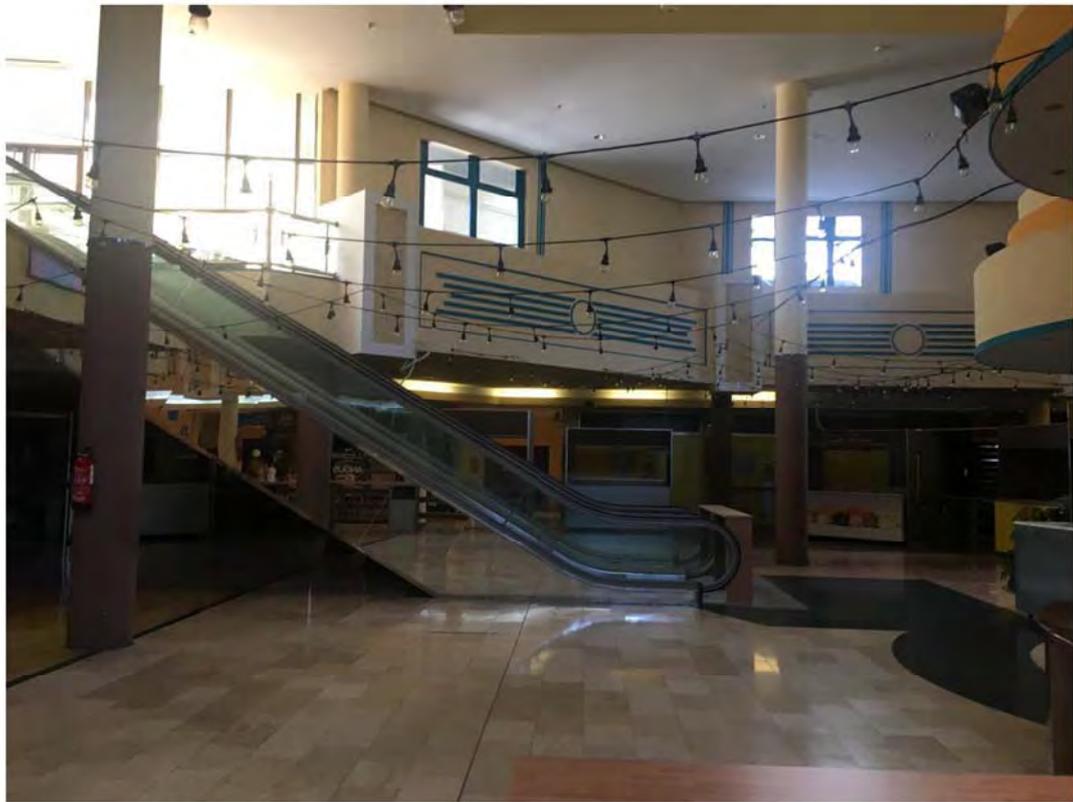


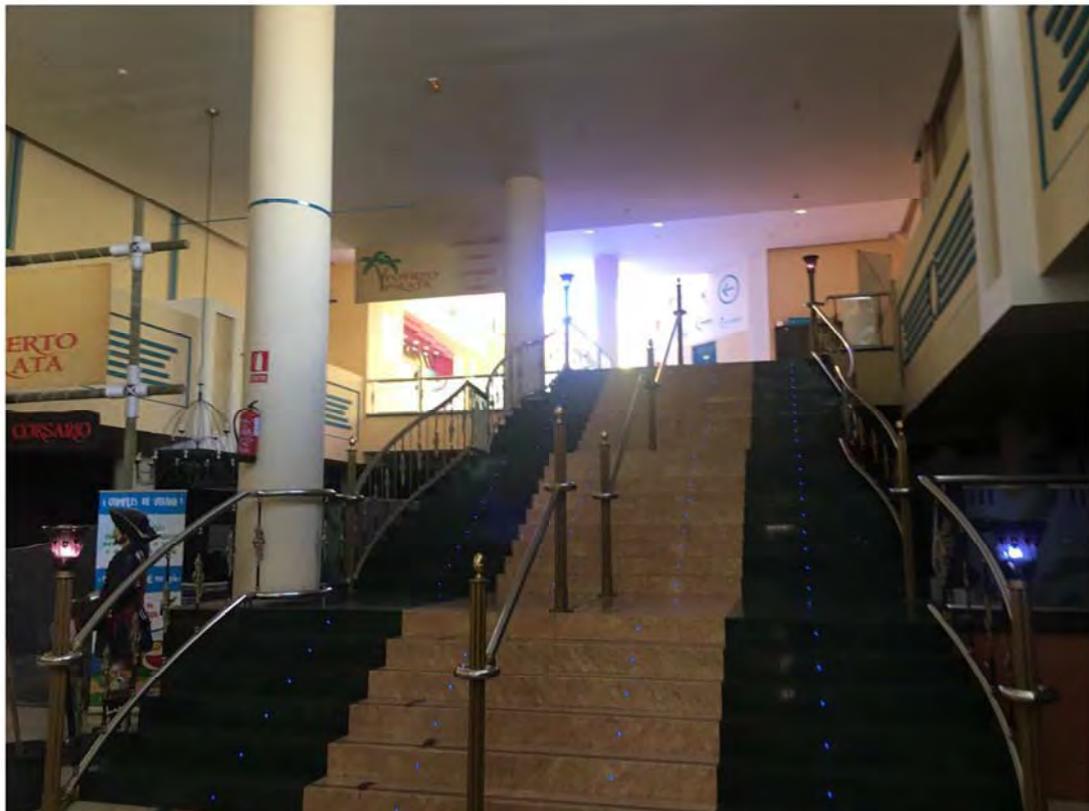
















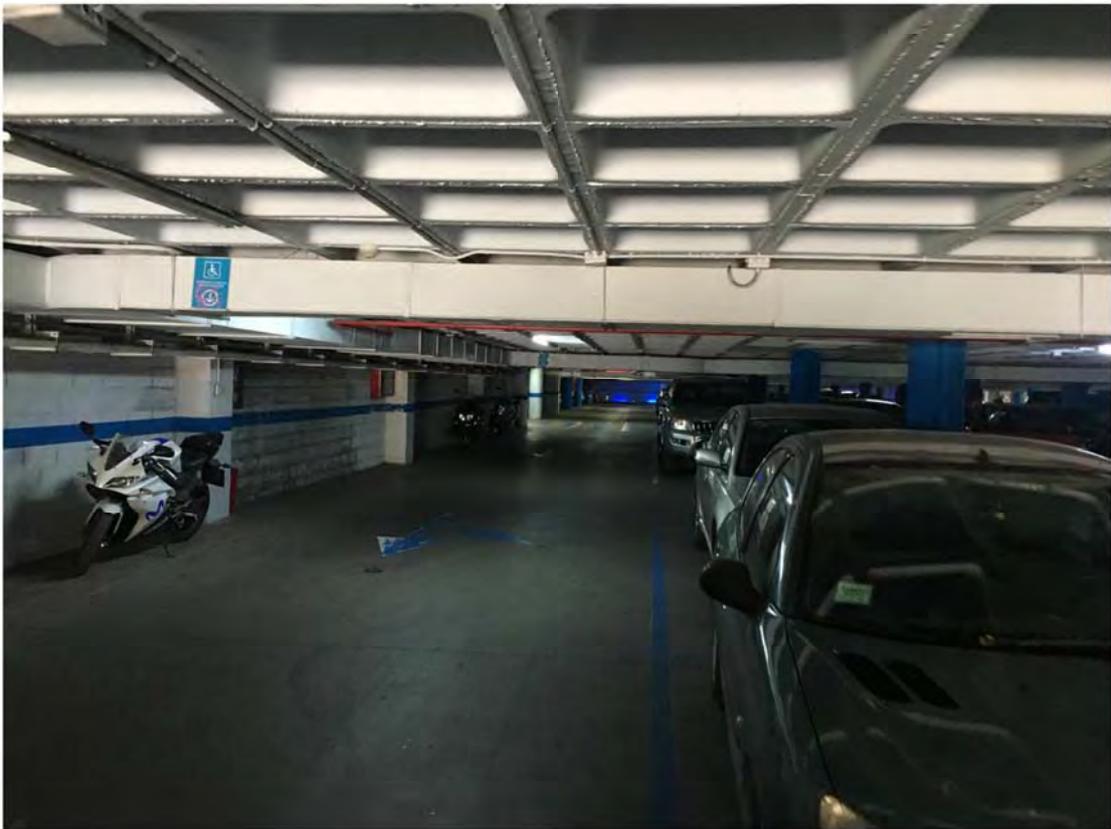


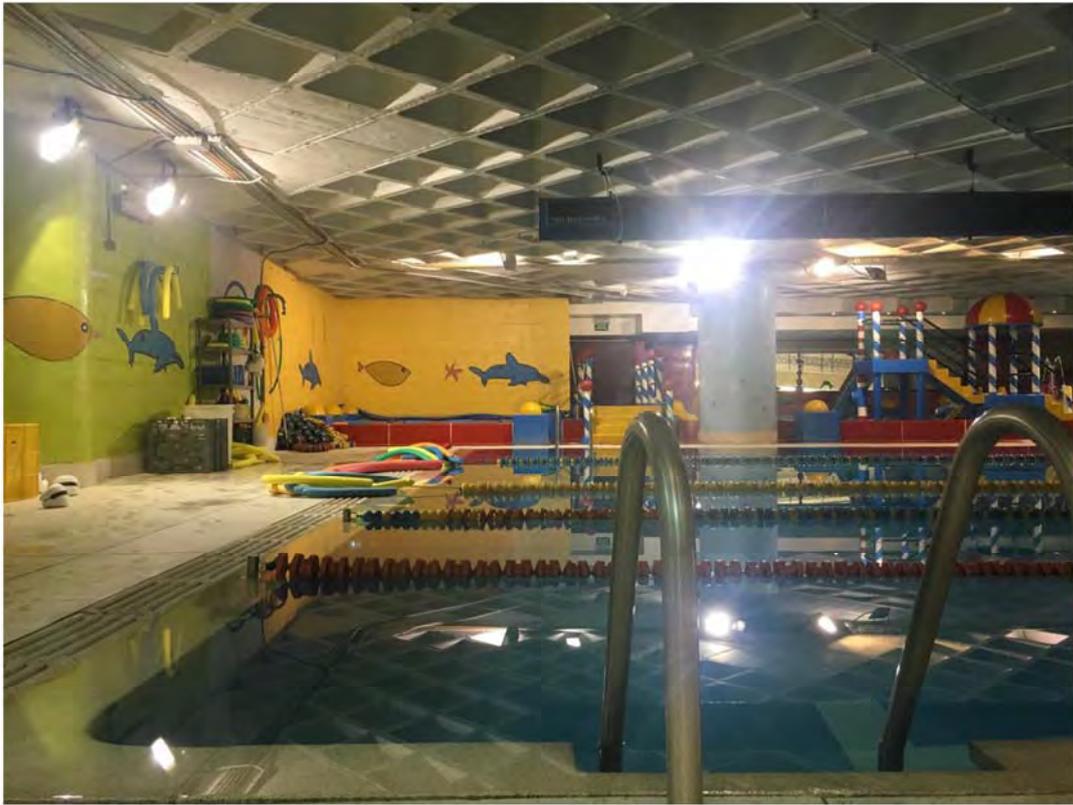
















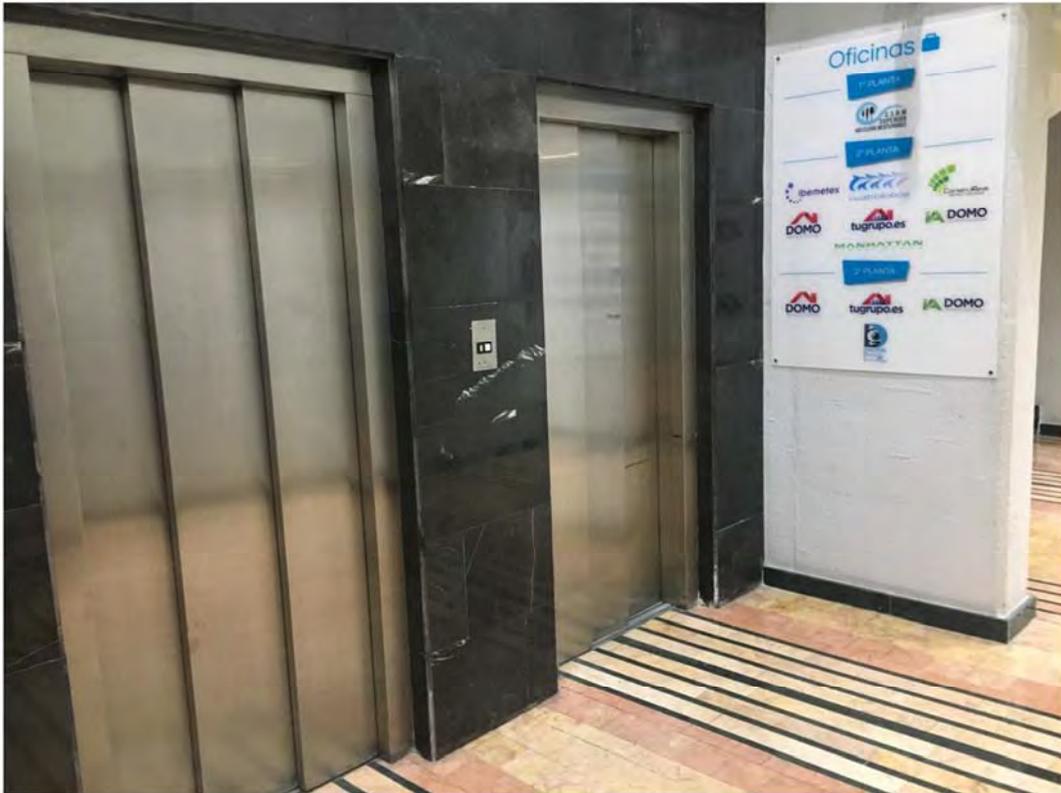










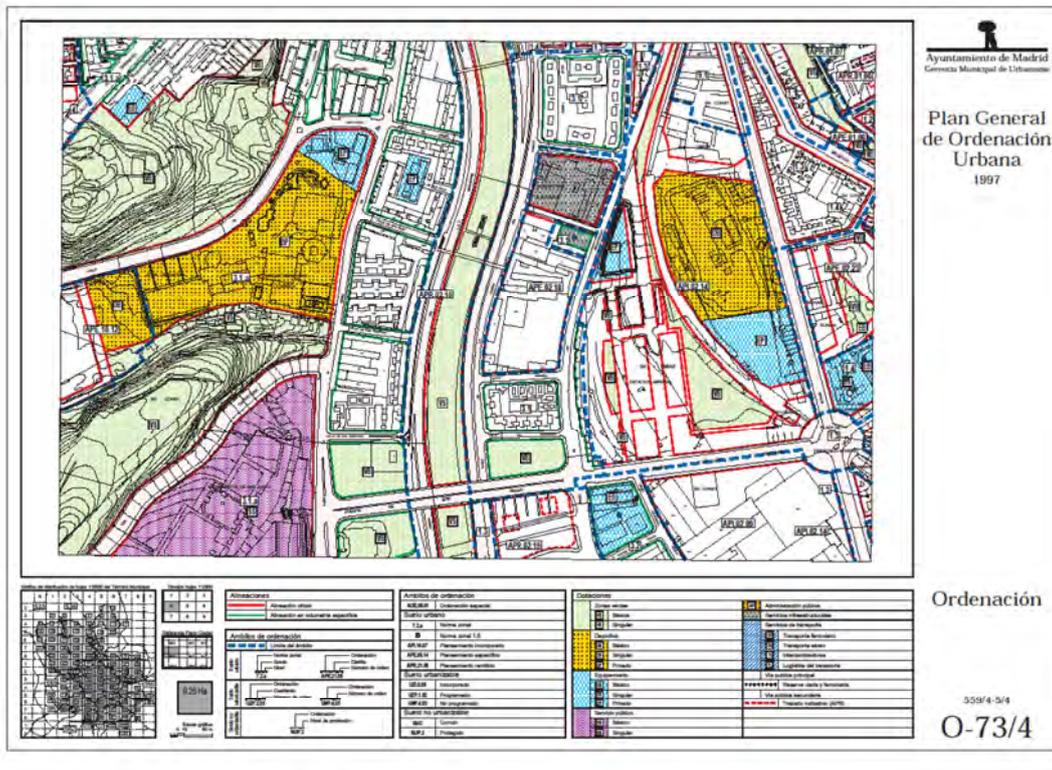
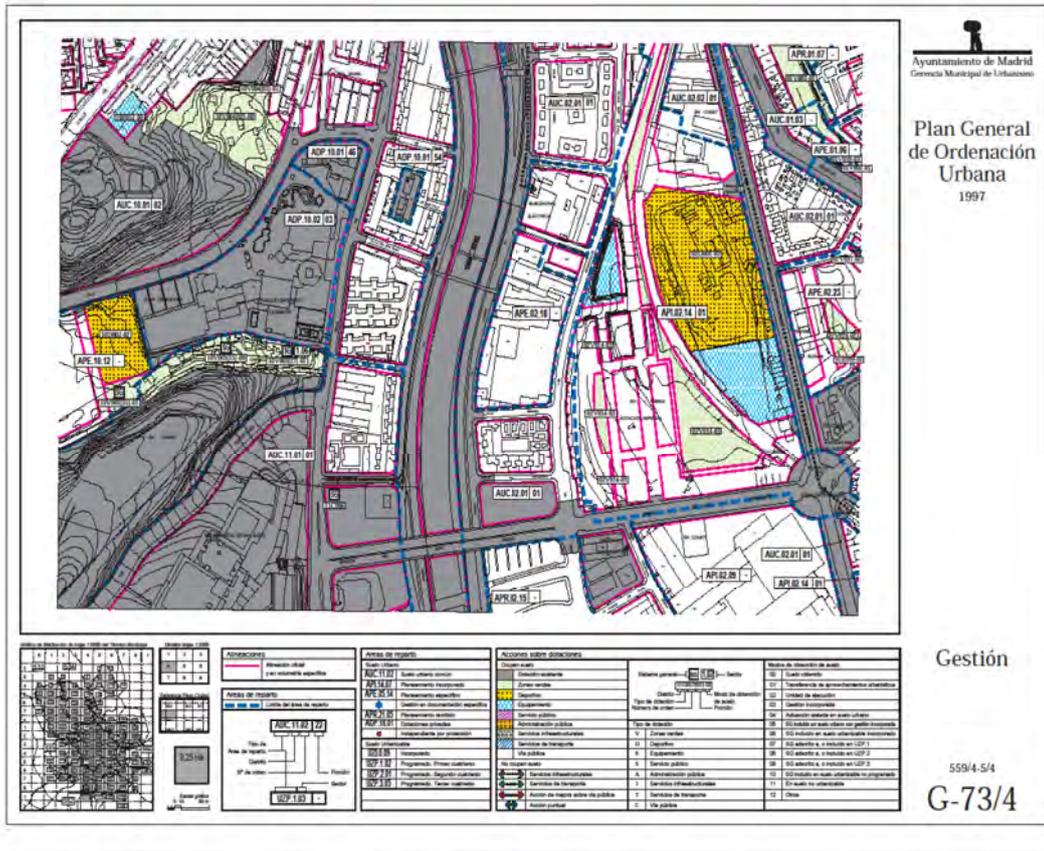








A.3. Plans



DOCUMENTACION APORTADA

Exp. nº: 99C7005552/12-41

PLANO DISTRIBUCIÓN PLANTA BAJA



A.4. Property Registry Filing (attached data)



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO MADRID N° 25 DE MADRID
 NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 6/7/2017

DATOS REGISTRALES de la Finca 60038 de MADRID, Identificador Unico de Finca Registral -IDUFIR-
 28106000051809

Tomo 3310 Libro 3310 Folio 191

DESCRIPCION

URBANA NUMERO CUATRO. Perteneciente al "COMPLEJO DEPORTIVO, TURISTICO Y RECREATIVO, denominado LA ERMITA DOS", sito en el PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO y AVENIDA DE SEPULVEDA, sin números, hoy PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO número CUARENTA Y OCHO de Madrid. LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA. Tiene una superficie aproximada de SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. LINDA: por su frente, con zonas comunes, llimitofes con el Paseo de la Ermita del Santo a través de las cuales tiene su acceso; derecha entrando, con las fincas urbanas números cinco, once y cuarenta y trae de esta división material; izquierda, con local técnico común y las fincas urbanas números tres y diez; y fondo, con zonas comunes de acceso a la finca urbana número diez de esta división material. Le corresponde una CUOTA de participación, en los elementos comunes del total Complejo, de UN ENTERO OCHOCIENTAS VEINTIDOS MILESIMAS POR CIENTO, y otra CUOTA de participación, en los gastos generales del total Complejo, de CUATRO ENTEROS DOS MILESIMA POR CIENTO. Referencia Catastral: 8533203 VK3783D 0003 GD, sin que ello suponga su coordinación gráfica con el Catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : IBEMETEX ERMITA SL

DN/NIF..... : C.I.F. B82963521

Título: Compraventa

Naturaleza Derecho : Propiedad

Participación: Totalidad del Pleno Dominio

Fecha del Título ...: 30-06-2015

Autoridad: Rafael Gonzalez Gozalo

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9211700094078391
 Huella: b4d7edaa-679dad3f-e77487-309060a0-128ce125-a48f768e-3d53f740-9324390f

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO MADRID Nº 25 DE MADRID
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 6/7/2017

DATOS REGISTRALES de la Finca 60040 de MADRID, Identificador Unico de Finca Registral -IDUFIR- 28106000341153

Tomo 3428 Libro 3428 Folio 63

DESCRIPCION

URBANA NUMERO CINCO. Perteneciente al "COMPLEJO DEPORTIVO, TURISTICO Y RECREATIVO, denominado LA ERMITA DOS", sito en el PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO y AVENIDA DE SEPULVEDA, sin números, hoy PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO número CUARENTA Y OCHO de Madrid. LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA. Tiene una superficie aproximada de CIENTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS. LINDA: por su frente, con zonas comunes, limitrofes con el Paseo de la Ermita del Santo a través de las cuales tiene su acceso; derecha entrando, con la finca urbana número seis de esta división material; izquierda, con la finca urbana número cuatro de esta división material; y fondo, con la finca urbana número once de esta división material. Le corresponde una CUOTA de participación, en los elementos comunes del total Complejo, de CERO ENTEROS TRESCIENTAS TREINTA Y CINCO MILESIMAS POR CIENTO, y otra CUOTA de participación, en los gastos generales del total Complejo, de UN ENTERO OCHOCIENTAS SETENTA MILESIMAS POR CIENTO. Referencia Catastral: 6533203 VK3783D 0004 HF, sin que ello suponga su coordinación gráfica con el Catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : IBEMETEX ERMITA SL

DNI/NIF..... : C.I.F. B82963521

Título: Compraventa

Naturaleza Derecho : Propiedad

Participación: Totalidad del Pleno Dominio

Fecha del Título ..: 30-06-2015

Autoridad: Rafael Gonzalez Gozalo

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211700994078398
Huella: 6ab13035-73024e42-683d8fbc-0718f0c2-e84090f1-a3e13c33-294e1b40-abc3e0f5

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO MADRID Nº 25 DE MADRID
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 15/9/2017

DATOS REGISTRALES de la Finca 60070 de MADRID, Identificador Unico de Finca Registral -IDUFIR- 28106000172553

Tomo 3144 Libro 3144 Folio 17

DESCRIPCION

URBANA NUMERO VEINTE. Perteneciente al COMPLEJO DEPORTIVO, TURISTICO Y RECREATIVO, denominado "LA ERMITA DOS", sito en el PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO y AVENIDA DE SEPULVEDA, sin números de Madrid, actualmente con acceso por el PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO número CUARENTA Y OCHO. LOCAL COMERCIAL EN PLANTA PRIMERA. Tiene una superficie aproximada de MIL OCHOCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS. LINDA: por su frente, con la calle peatonal comun en el nivel superior de la misma a traves de la cual tiene su acceso, con vuelo sobre el nivel inferior de la citada calle peatonal comun y puente comun que la une a la finca urbana número veintiuno de esta división material; derecha entrando, con la finca urbana número veintidos de esta división material y locales técnicos comunes; izquierda con rampa comun de acceso a la finca número diez de esta división material, y local técnico; y fondo, con la finca urbana número uno de la división horizontal, actualmente propiedad de ERCROS. La corresponde una CUOTA de participación en los elementos comunes del total complejo de CUATRO ENTEROS OCHECIENTAS Y CUARENTA MILESIMAS POR CIENTO y otra CUOTA de participación en los gastos generales del total complejo de CUATRO ENTEROS CUATROCIENTAS OCHENTA Y CINCO MILESIMAS POR CIENTO. Esta finca tiene a su favor la SERVIDUMBRE de paso para salida de emergencia por la finca número veintiuno de esta división material, a través de zonas comunes que la comunican con aquella. Referencia Catastral número 8533203VK3783D0019TE, sin que ello suponga su coordinación gráfica con el Catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : IBEMETEX ERMITA SL

DNINIF..... : C.I.F. B82963521

Título: Compraventa

Naturaleza Derecho : Propiedad

Carácter

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211700095254188
Huella: 618e1239-2d3a9c84-c718072c-6d7e4242-b382b2cf-b25fbc70-6ab6008f-368783cd

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO MADRID N° 25 DE MADRID
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 3/10/2017

DATOS REGISTRALES de la Finca 60044 de MADRID, Identificador Unico de Finca Registral -IDUFIR- 28106000159109

Tomo 3144 Libro 3144 Folio 9

DESCRIPCION

URBANA NUMERO SIETE. Perteneciente al COMPLEJO DEPORTIVO, TURISTICO Y RECREATIVO, denominado "LA ERMITA DOS", sito en el PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO y AVENIDA DE SEPULVEDA, sin números, hoy PASEO ERMITA DEL SANTO, número CUARENTA Y OCHO, de Madrid. LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA. Tiene una superficie aproximada de CUATROCIENTOS CINCO METROS CUADRADOS. LINDA: por su frente, con zonas comunes, llimitrofes con el Paseo de la Ermita del Santo a través de las cuales tiene su acceso; derecha entrando, con salida de emergencia de la finca urbana número dieciocho de esta división material; izquierda con calle peatonal comun; y fondo, con salida de emergencia de la finca urbana número dieciocho de esta división material. Le corresponde una CUOTA de participación en los elementos comunes del total complejo de UN ENTERO SETENTA Y SIETE MILESIMAS POR CIENTO y otra CUOTA de participación en los gastos generales del total complejo de CINCO ENTEROS SEISCIENTAS SESENTA Y SIETE MILESIMAS POR CIENTO. Referencia Catastral número 8533203VK3783D006KH, sin que ello suponga su coordinación gráfica con el Catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Apogenericos SA

DN/INIF..... : C.I.F. A82963521

Título: Compraventa

Naturaleza Derecho : Propiedad

Carácter

Participación: Totalidad del pleno dominio

Fecha del Título ..: 05-06-2012

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211700095647207
Huella: 978b82b-981c0c24-e3d5901a-b275655c-5d3800bd-24fe66da-f460d5b9-af02181e

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO MADRID Nº 25 DE MADRID

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 3/10/2017

DATOS REGISTRALES de la Finca 60064 de MADRID, Identificador Unico de Finca Registral -IDUFIR- 28106000172542

Tomo 3391 Libro 3391 Folio 3

DESCRIPCION

URBANA NUMERO DIECISIETE. Perteneciente al COMPLEJO DEPORTIVO, TURISTICO Y RECREATIVO, denominado "LA ERMITA DOS", sito en el PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO y AVENIDA DE SEPULVEDA, sin números de Madrid, actualmente con acceso por el PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO número CUARENTA Y OCHO. LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA. Tiene una superficie aproximada de MIL TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS. LINDA: por su frente, con la calle peatonal comun a traves de la cual tiene su acceso y las fincas urbanas números quince y dieciséis de esta división material; derecha entrando, con la finca urbana número veintidos de esta división material; izquierda con rampa y aseos comunes; y fondo, con la finca urbana número diez de esta división material y rampa de salida de dicha finca. Le corresponde una CUOTA de participación en los elementos comunes del total complejo de TRES ENTEROS QUINIENTAS DIEZ MILESIMAS POR CIENTO y otra CUOTA de participación en los gastos generales del total complejo de TRES ENTEROS DOSCIENTAS CINCUENTA Y TRES MILESIMAS POR CIENTO. Referencia Catastral número 8533203VK3783D0016WM, sin que ello suponga su coordinación gráfica con el Catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Apogenericos SA

DNI/NIF..... : C.I.F. A82963521

Titulo: Compraventa

Naturaleza Derecho : Propiedad

Participación: Totalidad del pleno dominio

Fecha del Título ..: 05-06-2012

Autoridad: María Jesús Guardo Santamaría

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 0211700095647265
 Huella: ecbad99-4f2b0f9a-2e4239e5-9ed2c00d-4fa379e2-89c25e982-6b7b0a60-b211a688

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO MADRID Nº 25 DE MADRID

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 3/10/2017

DATOS REGISTRALES de la Finca 60080 de MADRID, Identificador Unico de Finca Registral -IDUFIR- 28106000172566

Tomo 3391 Libro 3391 Folio 50

DESCRIPCION

URBANA NUMERO VEINTICINCO. Perteneciente al "COMPLEJO DEPORTIVO, TURISTICO Y RECREATIVO DENOMINADO LA ERMITA DOS", sito en el PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO y AVENIDA DE SEPULVEDA, sin números, de Madrid, actualmente con acceso por el PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO número CUARENTA Y OCHO. LOCAL DE OFICINAS en planta SEGUNDA. Tiene una superficie aproximada de SEISCIENTOS VEINTITRES METROS CUADRADOS, en forma de dos polígonos octogonales irregulares y circunscritos que configuran un patio interior. LINDA: por sus linderos externos y en todos sus costados con vuelo sobre la finca urbana número veintiuno de esta división material, salvo en su linder Oeste que lo hace con vuelo sobre terrazas comunes, y finca número veintiuno de esta división material y por la que se constituye la SERVIDUMBRE DE PASO para salida de emergencia que luego se cita. Tiene su acceso a través del hall de entrada y recepción sito en la planta baja o finca número veintiocho de esta división material -que es aneja inseparable de esta finca- y por las urbanas números veintiseis y veintisiete, a través de la escalera y del ascensor. Esta finca tiene a su favor la SERVIDUMBRE DE PASO para la salida de emergencia sobre la finca urbana número veintiuno de esta división material. A esta finca le es anejo inseparable, una participación indivisa de un treinta y ocho por ciento de la finca urbana número veintiocho o hall de entrada y recepción, en los términos que se dirá. Y en esta misma proporción contribuirá a los gastos de mantenimiento, conservación y reparación de la escalera y ascensor citados anteriormente. Le corresponde una CUOTA de participación, en los elementos comunes del total Complejo, de UN ENTERO SETENTA Y TRES CENTESIMAS POR CIENTO, y otra CUOTA de participación, en los gastos generales del total Complejo de DOS ENTEROS CUARENTA Y DOS CENTESIMAS POR CIENTO. REGIMEN ESPECIAL DE LAS FINCAS NUMEROS VEINTICINCO, VEINTISEIS, VEINTISIETE Y VEINTIOCHO: A la finca número veintiocho, por razón de su especial destino, que es el de servir de hall de entrada y recepción de las otras tres, no se le asigna cuota alguna de participación, ni en los elementos comunes del Complejo, ni en los gastos generales del mismo, pues las que le correspondieran están incluidas en las asignadas a las fincas números veinticinco, veintiseis y veintisiete, de las que es ANEJO inseparable, aunque registralmente se constituyen como finca separada e independiente. La titularidad de dicha finca número veintiocho, se configura como una titularidad "OB REM" o "SUBJETIVAMENTE REAL", de tal forma que tal titularidad corresponderá a la persona o personas que lo sean de las fincas números veinticinco, veintiseis y veintisiete, y en la proporción de un treinta y ocho por ciento, cada una de las dos primeras y de un veinticuatro por ciento la tercera. Y en esta misma proporción participarán dichas tres fincas números veinticinco, veintiseis y veintisiete, en los gastos de mantenimiento, conservación y reparación, de la escalera y del ascensor con el que tienen su acceso desde el hall de entrada y recepción, por la finca número veintiocho. Esta finca número veintiocho, como anejo inseparable de las otras tres, no podrá ser enajenada ni gravada con independencia de aquellas; y la enajenación o gravamen de alguna de estas fincas números veinticinco, veintiseis y veintisiete, implicará o llevará

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

consigo inexcusablemente, la enajenación o gravamen de la participación que le es aneja o inseparable en la repetida finca número veintiocho. Referencia Catastral número 8533203VK3783D0025Y, sin que ello suponga su coordinación gráfica con el Catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Apogenericos SA

DNINIF..... : C.I.F. A82963521

Título: Compraventa

Naturaleza Derecho : Propiedad

Carácter

Participación: Totalidad del pleno dominio

Fecha del Título ..: 05-06-2012

Autoridad: María Jesús Guardo Santamaría

Sede Autoridad: Madrid

Inscripción: 2ª de fecha 22-08-2012

Cambiada su denominación por la de IBEMETEX ERMITA, S.L. Sociedad Unipersonal, mediante escritura otorgada por el Notario de Madrid, doña María Jesús Guardo Santamaría, el día once de octubre de dos mil trece, con el número 1138 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, según consta en la inscripción 27ª, al folio 50 del tomo 3391.

Cargas**PROPIAS DE ESTA FINCA****Hipoteca**

Una hipoteca a favor de la entidad "HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL AG, SUCURSAL EN ESPAÑA", por plazo de cinco años, a contar desde el veintuno de mayo de dos mil siete, constituida mediante escritura otorgada en Madrid, el veintuno de mayo de dos mil siete, ante el Notario Don Pablo de la Esperanza Rodríguez, en garantía de un crédito de cuarenta y dos millones de euros, constituye hipoteca sobre esta finca y sobre otras cuarenta y una fincas más, respondiendo esta finca por razón de tal hipoteca de 468.174,39 euros de principal del crédito; sus intereses ordinarios, hasta un máximo de doce meses al nueve por ciento de la responsabilidad por principal, es decir, cuarenta y dos mil ciento treinta y cinco euros y setenta céntimos de euro; intereses de demora, hasta un máximo de dieciocho meses al doce por ciento de la responsabilidad por principal, es decir, ochenta y cuatro mil doscientos setenta y un euros y treinta y nueve céntimos de euro; y eventuales costas y gastos en caso de ejecución hasta un máximo de catorce mil cuarenta y cinco euros y veintitrés céntimos de euro, objeto

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

A.5. Cadastral Reference (attached data)



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8533202VK3783D0002TS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL SEPULVEDA 3 PI:00 Pt:02
28011 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: AÑO CONSTRUCCIÓN:

CORFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

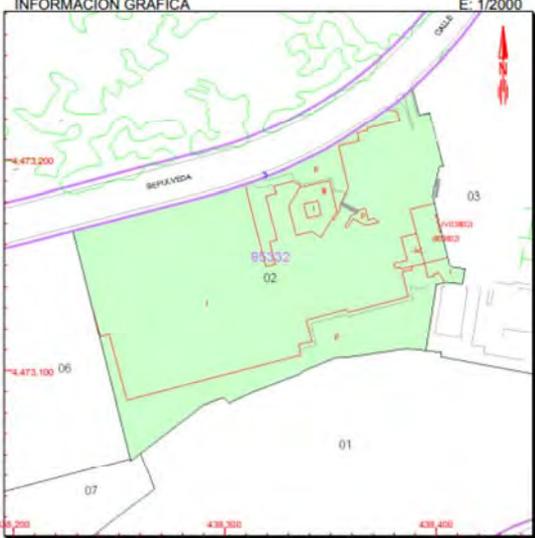
SITUACIÓN:
CL SEPULVEDA 3
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): TIPO DE FINCA:

CONSTRUCCIÓN

Detalle	Escala	Planta	Superficie m²
DEPORTIVO	00	02	6.228
DEPORTIVO	00	2B	181
DEPORTIVO	00	2C	405
DEPORTIVO	-1	02	130
ELEMENTOS COMUNES			23

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 7 de Agosto de 2018

436.420 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR0300
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8533202VK3783D0003YD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL SEPULVEDA 3 PI:00 Pt:03
28011 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: AÑO CONSTRUCCIÓN:

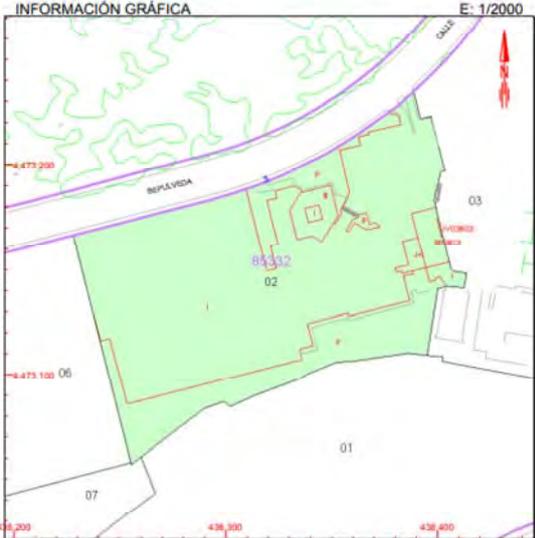
CORFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL SEPULVEDA 3
MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): TIPO DE FINCA:

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 7 de Agosto de 2018

436.420 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR0300
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8533202VK3783D0004UF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SEPULVEDA 3 P1:00 P1:04
28011 MADRID (MADRID)

USO PRINCIPAL: Deportivo AÑO CONSTRUCCIÓN: 1992

PROPORCIÓN DE PARTICIPACIÓN: -- SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 5.752

PARCELA CATASTRAL

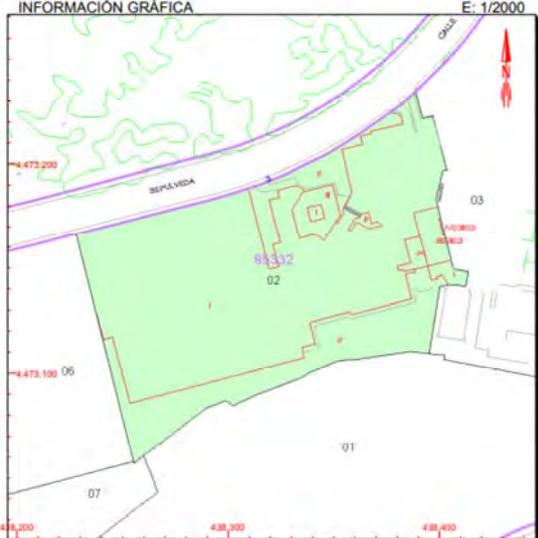
SITUACIÓN
CL SEPULVEDA 3
MADRID (MADRID)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 13.738 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 16.964 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	00	00	4B	2.388
DEPORTIVO	00	00	04	3.340
ELEMENTOS COMUNES				24

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 7 de Agosto de 2018

436.400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

A.6. Rent Roll

UNIT	TENANT	GLA	ANNUAL RENT (€/YEAR)	ERV (€/YEAR)	REVERSION DATE (Break option)
1-A	INST. DEPORTIVAS	5.613,43	1.916	1.916	26/06/2041
1	LIBRE	40,00	0	5.760	01/01/2020
2	LIBRE	20,85	0	3.753	01/01/2020
3-4	LA PLAZA DE DÍA	71,27	4.800	9.408	07/01/2020
4 y 5	LA PLAZA DE DÍA	811,00	215.240	215.240	30/11/2020
5 y 3 BIS	LA PLAZA DE DÍA - ALMACÉN	89,80	37.137	37.137	30/11/2025
6	LIBRE	34,00	0	4.896	01/01/2020
7, 31 y 8	LIBRE	100,25	0	14.436	30/09/2022
8	LIBRE	37,00	0	5.328	01/01/2020
9	LIBRE	39,00	0	5.616	01/01/2020
10	LIBRE	73,00	0	9.636	01/01/2020
11	LIBRE	23,00	0	4.140	01/01/2020
12	LIBRE	28,00	0	5.040	01/01/2020
13	LIBRE	27,00	0	4.860	01/01/2020
14	LIBRE	53,00	0	7.632	01/01/2020
14	LIBRE	94,59	0	12.486	01/01/2020
15	TECNOCASA	80,00	14.865	14.865	30/06/2024 (*)
16	LIBRE	87,00	0	11.484	01/01/2020
1	LIBRE	185,97	0	17.853	01/01/2020
2	CARBALLEIRA	151,03	32.899	32.899	31/03/2027
3	METRO	166,47	16.800	16.800	30/06/2022
4	ANGUS BEEF	83,50	18.600	18.600	30/06/2022
5	EL JAPO	92,88	19.200	19.200	31/12/2021
6 P	LIBRE	10,11	0	2.426	01/01/2020
6 P-7, S7 y TC	MR. BURRITO	95,72	5.925	13.784	31/08/2020 10% sales
8	SPLASHTIC	1.085,00	153.615	153.615	31/12/2021
9-10	PUERTO PIRATA	1.708,00	20.294	20.294	31/08/2023
11	LIBRE	20,00	0	2.880	01/01/2020
11	LIBRE	170,00	0	16.320	01/01/2020
11	LIBRE	14,00	0	2.520	01/01/2020
11	LIBRE	25,63	0	4.613	01/01/2020
12	LIBRE	150,21	0	14.420	01/01/2020
13	INSTITUTO DE ARTES MARCIALES	442,00	15.600	68.952	30/11/2027
14	LIBRE	52,68	0	7.586	01/01/2020
14	LIBRE	112,50	0	10.800	01/01/2020
15	LIBRE	69,93	0	10.070	01/01/2020

15	LIBRE	86,42	0	10.370	01/01/2020	
16 y 17	LIBRE	194,27	0	18.650	01/01/2020	
17 BIS	LIBRE	52,63	0	7.579	01/01/2020	
18	LIBRE	22,51	0	4.052	01/01/2020	
19	LIBRE	25,99	0	4.678	01/01/2020	
SALIDA EMERGENCIA	LIBRE	48,99	0	7.055	01/01/2020	
20	FOSTER´S HOLLYWOOD	295,00	59.540	59.540	27/10/2024	(**)
SALIDA EMERGENCIA	LIBRE	573,00	0	41.256	01/01/2020	
1	LIBRE	114,39	0	10.981	01/01/2020	
2	LIBRE	86,45	0	10.374	01/01/2020	
2 BIS 1	PARKING	14.162,99	288.000	288.000	30/09/2028	
3	LIBRE	182,21	0	17.492	01/01/2020	
4	LIBRE	168,19	0	16.146	01/01/2020	
5	LIBRE	140,13	0	13.452	01/01/2020	
6	LIBRE	335,51	0	24.157	01/01/2020	
7-8-9-10	ESPACIO QUATRO	338,42	(***)	32.488		(***)
12-16-17-18 y E-17	TEATROGOYA MULTIESPACIO	5.436,39	228.596	228.596	31/08/2022	(*)
14	PAIDESPORT	7.802,50	185.431	185.431	14/07/2027	
20	BOWLING LA ERMITA	1.820,00	49.890	49.890	20/07/2025	(*)
21 PARTE	LIBRE	312,61	0	26.259	01/01/2020	
1º PLANTA	LIBRE	623,00	0	44.856	01/01/2020	
2º PLANTA - A y B	OFICINAS DOMO	623,00	60.300	60.300	01/01/2020	(*)
1º y 2º Planta	LIBRE	85,00	0	10.200	01/01/2020	
RESTO 2, 2 BIS, 3 y 4	CARLOS SAINZ CENTER	10.046,00	171.886	171.886	31/12/2031	
4 (ERMITA I)	LIBRE	699,70	0	50.378	01/01/2020	
4 (ERMITA I)	LIBRE	0,00	0	0	01/01/2020	
8 (ERMITA I)	LIBRE	1.075,02	0	0	01/01/2020	
1	LIBRE	10,30	0	2.472	01/01/2020	
6	LIBRE	0,30	0	180	01/01/2020	
14	LIBRE	2,00	0	720	01/01/2020	
29	LIBRE	78,00	0	9.360	01/01/2020	
30	LIBRE	18,00	0	3.240	01/01/2020	
32	LIBRE	16,00	0	2.880	01/01/2020	
33	LIBRE	15,00	0	2.700	01/01/2020	
35	LIBRE	56,00	0	8.064	01/01/2020	
36	LIBRE	137,00	0	13.152	01/01/2020	
35 Parte - 40	ATRACCIONES INFANTILES	25,00	3.877	4.500	30/09/2020	30% sales

38	LIBRE	13,00	0	2.340	01/01/2020
39 (Resto)	LIBRE	0,23	0	0	01/01/2020

(*) Free resolution for the tenant

(**) Rent discount of 30% until Oct 2023

(***) Occupied without contract

A.7. Cash Flow

CENTRO COMERCIAL LA ERMITA

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Income (Rents)										
Tenants										
GLA										
CENTRO COMERCIAL LA ERMITA										
Rent occupied units	1,913,526	1,355,284	2,005,245	2,044,000	2,077,520	2,139,272	2,166,786	2,220,319	2,300,040	2,334,540
Total rental growth	1,416,009	1,305,569	1,604,996	1,635,200	1,662,016	1,711,418	1,735,029	1,776,355	1,840,032	1,867,632
Average rent (€/m ² /month)	3.65	3.74	3.84	3.91	3.98	4.10	4.15	4.25	4.40	4.47
	100%	106%	113%	115%	117%	121%	123%	125%	130%	132%
CPI	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
ERV growth (on top of CPI)	2.00%	2.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Total Gross Rent	1,416,009	1,505,569	1,604,996	1,635,200	1,662,016	1,711,418	1,735,029	1,776,355	1,840,032	1,867,632
Non Recoverable Expenses										
Rental Discounts	311,522	240,891	192,599	196,224	199,442	205,370	208,203	213,199	220,804	224,116
Management	21,240	22,584	24,075	24,528	24,930	25,671	26,025	26,350	27,600	28,014
Debt	35,400	37,639	40,125	40,880	41,550	42,785	43,378	44,416	46,001	46,691
Leasing fees	44,166	8,770	13,398	1,030	3,776	49,245	0	36,748	1,030	36,276
Contingencies	14,160	15,056	16,050	16,352	16,620	17,114	17,350	17,767	18,400	18,676
Capex (sinking fund)	21,240	22,584	24,075	24,528	24,930	25,671	26,025	26,350	27,600	28,014
Service charge (contractual)	180,000	182,700	185,441	188,222	191,045	193,911	196,820	199,772	202,769	205,810
Service charge vacant units	152,062	136,534	118,726	118,726	120,506	122,314	124,149	126,011	127,901	129,820
Total Annual Costs	779,791	866,758	614,488	610,450	622,801	682,082	641,949	691,212	672,105	717,418
Additional Income										
Turnover rent	60,800	61,814	62,741	63,662	64,637	65,607	66,591	67,590	68,603	69,632
Parking income	292,320	296,705	301,155	305,673	310,258	314,912	319,635	324,430	329,295	334,236
Total Net Rent	989,438	1,197,329	1,354,404	1,394,065	1,414,110	1,409,854	1,479,306	1,477,463	1,565,826	1,554,083
Exit Value										22,201,183
Net cash-flow	989,438	1,197,329	1,354,404	1,394,065	1,414,110	1,409,854	1,479,306	1,477,463	1,565,826	23,755,265
Running yield	5.96%	6.73%	7.62%	7.84%	7.96%	7.93%	8.32%	8.31%	8.80%	8.80%

Discount rate	8.5%
Exit Yield	7.0%
Gross Market Value	18,679,625
Capex	-450,000
Gross Market Value - Capex	18,229,625
Adquisition costs	444,625
Net Market Value	17,785,000

A.8. Capex details provided

LA ERMITA	
INVERSIONES CINES ERMITA	
Baños público	28.500 €
Camerinos	12.200 €
Barra	5.600 €
Puertas evacuación	14.000 €
Licencia	12.000 €
insonorización local y acceso	27.500 €
Adecuación local entrada	56.000 €
Ignifugación	8.500 €
Contraincendios	11.000 €
Electricidad	27.000 €
Reparación Cubierta	1.200 €
Demolición	22.000 €
	225.500 €
IVA 21 %	47.355 €
TOTAL	272.855 €

INVERSIÓN CLIMATIZACIÓN LA ERMITA	
MÁQUINAS	70.000 €
INSTALACIÓN Y OBRA CIVIL	55.000 €
	125.000 €
IVA 21 %	26.250 €
TOTAL	151.250 €

INVERSIÓN MEJORAS ERMITA	
RÓTULOS	40.000 €
ESCALERA MECÁNICA	60.000 €
	100.000 €
IVA 21 %	21.000 €
TOTAL	121.000 €

TOTAL INVERSIONES ERMITA	450.500 €
IVA 21 %	94.605 €
TOTAL	545.105 €

A.9. General Principles Followed in the Preparation of Valuations and Reports in Accordance with the “Red Book”

The general principles usually followed in the preparation our Valuations and Reports are outlined below. These are to be applied unless a variation to the contrary has been agreed with the applicant and if this is this case, it will be explicitly mentioned in the report.

RICS Appraisal and Valuation Standards Manual

All work is carried out in accordance with the Guidelines for Good Practice contained 10th Edition of the RICS Valuation and Evaluation Standards (the “Red Book”), published in June 2017 by the “*Royal Institution of Chartered Surveyors*”, by valuers who comply with the requirements contained in said manual.

Bases of Value

Our reports are presented for the purpose of valuation and unless otherwise indicated, the bases of value are those defined by the “RICS Appraisal and Valuation Standards Manual”. Furthermore, the complete definition of the bases of value that we have adopted is included in this report.

Onerous Clauses

In carrying out this valuation report, we have assumed that the assets are free of encumbrances, including mortgages.

Disposal Costs and Responsibilities

There have been no deductions for reasons of capital gains or any other type of tax that may exist in the event of transfer or sale. All assets are assumed free of mortgages or other charges that are supported by these assets.

The valuations have been prepared and are displayed without VAT, unless otherwise agreed.

Sources of Information

We accept the information provided to us by the applicant as complete and correct, including tenancy, ownership, permits, residential approvals and other information indicated in our report.

Documentation

We do not normally revise the property, loan or leasing deeds. Unless otherwise notified, we assume that the property deeds comply with the laws in force, that all documentation is coherent and there are no encumbrances, restrictions, obligations or other circumstances of an onerous nature that would affect the value of the asset subject to valuation, just as there are no pending legal disputes. We recommend that all legal information be revised by legal experts.

Tenants

Although we reflect our general impression as to the quality of tenants, we do not generally carry out investigations into the financial situations of current or potential tenants, unless we are specifically required to do so. When existing rent payments are the basis of our valuations, unless we are otherwise informed, the tenants are required to fulfil their contractual obligations in terms of rent payments just as in any other requisite.

Measurements

All measurements are made in accordance with the general practice of the local market, except when it is expressly indicated they have been taken from another source.

Town Planning and Other Administrative Regulations

Town Planning information, wherever possible, is obtained verbally from the appropriate town planning authorities and, if confirmation is required, we recommend that said confirmation is obtained by town planning legal experts.

Structural Inspections

Unless specifically instructed, we do not carry out any structural inspections, we undertake no tests, nor do we offer any assurance that the property being valued is free of defects. In our valuation reports we attempt to reflect defects that are displayed during the inspection visits and even the repair costs implied by those defects.

Defective Materials

We do not normally carry out investigations “in situ” to find out whether a building has been constructed or renovated using defective materials or techniques (for example, aluminate cement, asbestos, etc.). Unless otherwise informed, our valuations are carried out under the assumption that said materials or techniques have not been used.

Land Conditions

We do not normally carry out investigations “in situ” to determine the suitability of the ground conditions for the purpose of the object of valuation. We do not carry out archaeological or environmental studies. Unless otherwise informed, our valuations are carried out under the assumption that there are no hindrances related to those disciplines and they will derive no extra costs.

Services

Whether the property is connected or has the potential to be connected to the public gas, electricity, water, telecommunications and drainage networks.

Pollution

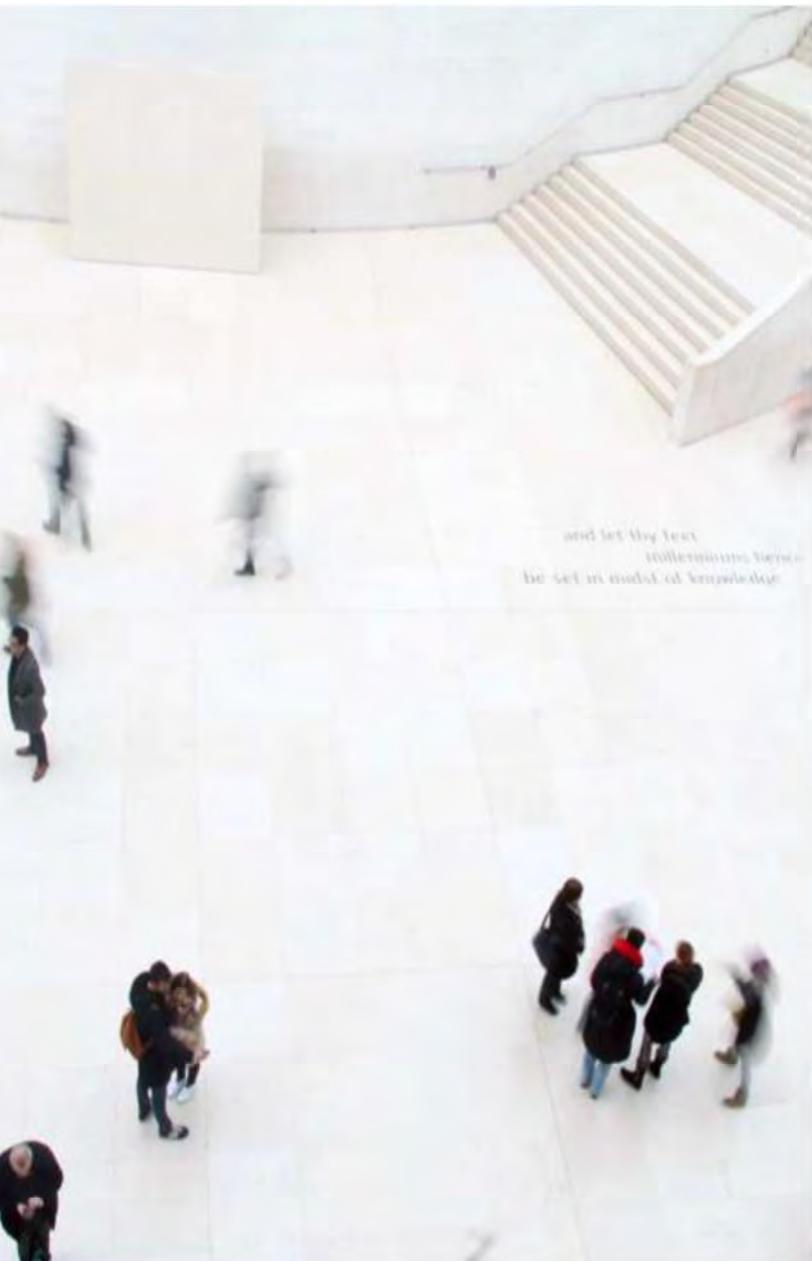
Unless we are specifically instructed, we do not carry out investigations “in situ”, environmental evaluations or investigations into historic registries to establish whether a property is or has been contaminated. For this reason, unless otherwise informed, our valuations are carried out under the assumption that the assets subject to valuation are not affected by pollution. However, if during the property inspection process and during investigations corresponding to the valuation, we come to suspect that the ground may be contaminated, we will make the applicant aware of our suspicions.

Debts

In the case of properties where construction works are underway or perhaps recently finished, we do not normally carry out any deduction for obligations already incurred but not fulfilled in relation to the works; debts or obligations to contractors, sub-contractors or any other involved tradesperson.

Market Value

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” (IVSC 2013).



Oficinas centrales

España

MADRID
T. +34 914 57 60 57
gesvalt.es

Portugal

LISBOA
T. +351 93 757 00 88
gesvalt.pt

Colombia

BOGOTÁ
T. +57 018 000 422 733
gesvalt.com.co



gesvalt.es

ANEXO VI. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y
SISTEMA DE CONTROL INTERNO PARA EL CUMPLIMIENTO
DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE
EL MERCADO DE LA ENTIDAD**

"DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A."



25 de mayo 2020

Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI S.A.
A-88195797 con domicilio en
Paseo de la Ermita del Santo, 48, 3ª planta (28011)



ÍNDICE

- I. INTRODUCCIÓN**
- II. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**
- III. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD**
- IV. EVALUACION DE RIESGOS**
- V. ACTIVIDADES DE CONTROL**
- VI. INFORMACION Y COMUNICACIÓN**
- VII. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**



I. INTRODUCCIÓN

Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**") es una sociedad anónima de duración indefinida y nacionalidad española, constituida en escritura pública de fecha 20 de septiembre de 2018 otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Periel Martín, con número 3.124 de orden de su protocolo, y domiciliada en Paseo Ermita del Santo, nº 48, 3ª planta, 28011 Madrid (España), con C.I.F. número A-88195797. La Sociedad tiene el siguiente objeto social:

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

La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.

La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. Promoción Inmobiliaria (CNAE 4110). Construcción de edificios tanto de carácter residencial (CNAE 4121) como no residencial (CNAE 4122). Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810). Alquiler de fincas rústicas propias (CNAE 6820).

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero."

El objetivo de este Informe es regular normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y demás personas relacionadas con los mercados de valores. Con el fin de alcanzar los objetivos mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control interno y que establezca la disciplina y la estructura de los elementos restantes del sistema de control interno.
- Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas.
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes,

en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad; y

- Un proceso de monitorización efectivo llevado a cabo para garantizar que el propio sistema de control interno es adecuado y eficaz a lo largo del tiempo, que garantice principalmente, la identificación de las posibles deficiencias, esto es, el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales o de las oportunidades de instrucción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

Este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir, así como el grado de centralización y delegación de autoridades establecido por la Sociedad.

El Consejo de Administración es responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

II. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

(i) Consejo de Administración

La Sociedad está regida por un Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma, de acuerdo a la legislación vigente, y a lo establecido en los Estatutos y en Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas anteriormente, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes actores (supervisor, entidades financieras, analistas, medios de comunicación, etc.), así como el control interno de la Sociedad.

El número de miembros del Consejo de Administración no puede ser inferior a 3 ni superar los 10. No es necesario ser accionista para formar parte del Consejo de Administración. Actualmente, el órgano está formado por tres (3) consejeros. Asimismo, forman parte del Consejo el Secretario no Consejero.

La composición actual del Consejo de Administración es la siguiente:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| - Presidente: | D. Alberto Enrique Finol Galué |
| - Vocales: | D. Vicente Armas Bauza |
| | D. Carlos David Gutierrez Swanson |
| - Secretario no Consejero: | D. Eduardo Sans Sampietro |
| - Consejero Delegado | D. Alberto Enrique Finol Galué |

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica es consensuada y aprobada por este organismo junto con la Gestora, por lo que el número de reuniones dependerá del volumen de actividad de la Sociedad.

Los Consejeros del Consejo de Administración de la Sociedad son los responsables de la

formulación de las cuentas anuales y de que estas muestren la situación real de la compañía de acuerdo con las normas que resultan de aplicación a la Sociedad, en la forma y los plazos establecidos en la normativa vigente. Asimismo, los Consejeros son responsables de la aprobación del adecuado registro de las operaciones en los libros de contabilidad, y del diseño, la implementación y el mantenimiento de la estructura de control interno para prevenir y detectar el fraude que impida la realidad de esos mismos libros u otros cualesquiera documentos que deriven de su actividad. En la actualidad, el Consejo de Administración no tiene constancia de la existencia de fraude ni de denuncia alguna de fraude.

El sistema de control interno, así como las comunicaciones al Mercado, es desarrollado por la Gestora en coordinación con el Consejo de Administración de la Sociedad, último responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la permanencia en el Mercado.

(ii) Contrato de gestión con la Sociedad Gestora

A la fecha del presente Informe, la Sociedad no tiene empleados. En este sentido, para el desarrollo de su objeto social, la Sociedad, con fecha 17 de abril de 2020, ha suscrito un contrato de gestión con Espacio Cuatro Gestión, S.L.U. (en adelante, la "**Gestora**"). La Gestora es una sociedad especializada en la prestación de servicios de gestión en el ámbito inmobiliario y financiero, disponiendo para ello de los necesarios recursos humanos y materiales. El Administrador Único de la Gestora es D. Rafael Sánchez García.

La Gestora presta a la Sociedad los siguientes servicios:

- Gestión integral de la relación de la Sociedad y sus filiales con arrendatarios y comunidades de propietarios.
- Comercialización de los inmuebles en alquiler y formalización de contratos.
- Búsqueda de oportunidades de inversión y desinversión.
- Gestión de seguros de la Sociedad y sus filiales.
- Gestión de las relaciones con prestadores de servicios a la Sociedad y sus filiales (incluidos, sin limitación, asesores fiscales, abogados, auditores, asesore registrado, proveedor de liquides, entidad agente, valoradores, bancos, limpieza, mantenimiento, suministros, etc.) cuyos costes son asumidos directamente por la Sociedad y sus filiales.
- Facturación y control de clientes y proveedores de la Sociedad y sus filiales.
- Contabilidad financiera y analítica.
- Elaboración de Plan de Negocio y Estrategia Comercial.
- Elaboración estados contables/supervisión de auditorías o revisiones limitadas del auditor de la Sociedad y sus filiales.
- Gestión del personal, incluida la contratación, por cuenta de la Sociedad y sus filiales, del personal necesario de la misma.
- Supervisión, coordinación, preparación y gestión de las relaciones, obligaciones y comunicaciones (información privilegiada y relevante incluida) de la Sociedad y sus filiales con el MAB, Iberclear, CNMV u otros organismos que fueran de aplicación y/o en su caso accionistas.
- Evaluación de riesgos de la Sociedad y sus filiales.

III. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD



(i) Establecimiento de estrategia y objetivos

El Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora deberán establecer las líneas estratégicas de la actividad de la Sociedad a medio y largo plazo, con el fin último de maximizar los ingresos y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones.

La Sociedad deberá contar con un plan estratégico y de negocios que cubra el corto y el medio plazo, el cual será definido por la Gestora y revisado por el Consejo de Administración.

(ii) Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad dispone de un Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, aprobado por el Consejo de Administración de fecha 25 de mayo de 2020, en cumplimiento de la normativa vigente, aplicable a todas las operaciones y personas relacionadas con Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A. (en adelante, el "**Reglamento Interno de Conducta**"). Tanto la Sociedad como la Gestora son responsables de que todo su personal contratado, incluyendo Consejeros y directivos de la Sociedad, conozcan el Reglamento Interno de Conducta.

El Reglamento Interno de Conducta recoge los principios y normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores, estableciendo una serie de conductas y principios a cumplir por parte de los empleados tanto en el caso de que realicen operaciones con valores de la Sociedad directa o indirectamente.

IV. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, tanto internos como externos, entendiéndolos como aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y en la estrategia aprobada. La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información, y especialmente la financiera.

La política de evaluación de riesgos de la Sociedad se basa en la detección de los mismos con objeto de poder identificar con concreción el alcance de los mismos, así como las medidas que puedan adoptarse para su mitigación, reduciéndolos en la medida de lo posible.

(i) Riesgos más relevantes detectados

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación,



incremento de los niveles de desempleo.

- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica la Gestora y la Sociedad llevan a cabo, de forma conjunta, una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

(ii) Riesgos Financieros

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

a) Reconocimiento de ingresos:

Por la tipología de activos propiedad de la Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

La Gestora es la que identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas indicando la manera de ser contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento.

b) Registro y valoración de los activos:

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el equipo de inversión de la Gestora de cara identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los dos principales componentes de cada elemento



patrimonial (suelo y vuelo), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo por un experto externo independiente que valorará todos los activos en el momento de su adquisición.

Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

c) Pagos y tratamiento de gastos:

La Gestora verifica la correcta distinción entre inversión y gasto realizando la adecuada monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es la Gestora quien define las políticas de capitalización y gastos de cara a asegurar su correcto registro contable. Este registro es monitorizado de manera periódica con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros intermedios y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación al control de pagos, la Gestora tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas por los departamentos correspondientes y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos.
- La Gestora tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.

d) Fraude:

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales de la Sociedad se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros intermedios todos los semestres.

V. ACTIVIDADES DE CONTROL

Las actividades de control que son llevadas a cabo por la Gestora persiguen asegurar el cumplimiento de las instrucciones de la Dirección de la Sociedad con el fin de mitigar los riesgos anteriormente descritos y evitar cualquier situación que pueda llegar a dar lugar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente a terceros.

(i) Consejo de Administración

El Consejo de Administración de la Sociedad, que se reúne con una periodicidad mínima trimestral, tiene entre sus funciones analizar las desviaciones en presupuestos y estimaciones futuras a corto y medio plazo.



La base sobre la que se analiza la información de gestión es un documento (denominado "**Informe de Gestión**") el cual es preparado por la Gestora con una periodicidad mínima trimestral.

El Informe de Gestión otorga la información de gestión más relevante que permita a los miembros del Consejo de Administración la toma de decisiones sobre la gestión diaria de la Sociedad. La principal información que contiene dicho documento es la siguiente:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento).
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre los inmuebles (en caso de haberlas).
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral).
- Detalle de Cartera de activos (nº de inmuebles, m2, valor de tasación, etc.).
- Detalles societarios del avance de la Sociedad.
- Seguimiento financiero de la Sociedad.
- Análisis de los principales KPIs de Gestión.

(ii) Planificación y Presupuestación

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual para el ejercicio siguiente preparado por la Gestora que es supervisado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, la Gestora realizará un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos, e informando al Consejo de Administración de la Sociedad.

(iii) Proceso de cierre y reporting

Desde el punto de vista administrativo-contable la Sociedad tiene subcontratadas las funciones contables y de gestión de impuestos en la Gestora.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad, son contabilizados, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por la Gestora.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales es realizada directamente por el personal de la Gestora (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico-contables, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos.

Los estados financieros, para facilitar su transparencia, son preparados conforme a las normas internacionales de información financiera y siguiendo las normas del Plan General de



Contabilidad. Dichos estados financieros son remitidos al Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a auditoría y revisión limitada, según corresponda, por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Tanto las cuentas anuales como los estados financieros intermedios son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración, por la Gestora. El Consejo de Administración recibe los estados financieros con la debida antelación con el fin de realizar una lectura de los mismos. En su caso expone las dudas que le puedan surgir en cuanto a la información desglosada en las notas de los estados financieros anuales y semestrales, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables en caso de haberlas, las cuales le serán explicadas por la Gestora.

Tal y como se ha señalado anteriormente, tanto las cuentas anuales como los estados financieros intermedios están sometidos a auditoría y revisión limitada respectivamente por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Tanto la Gestora como el Consejo de Administración mantienen una comunicación fluida y permanente con el auditor de cuentas a lo largo del ejercicio al objeto de consensuar determinados tratamientos contables que puedan ser complejos y que puedan dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

VI. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

(i) Información a disposición del Mercado

Una vez incorporadas las acciones a negociación en el mercado, la Sociedad pondrá a disposición del mercado la siguiente información:

A. Información periódica que será coordinada con el Asesor Registrado:

- Información semestral:
 - La Sociedad deberá remitir al Mercado para su difusión un informe financiero semestral relativo a los primeros seis (6) meses de cada ejercicio. Dicho informe financiero semestral equivaldrá a unos estados financieros intermedios del grupo consolidado de la Sociedad y serán sometidos, al menos, a una revisión limitada del auditor e incluirá una referencia a los hechos importantes acaecidos durante el semestre. Adicionalmente a los estados financieros consolidados, también se aportará al Mercado información financiera seleccionada de carácter individual con cifras comparativas (como mínimo, cuenta de pérdidas y ganancias y balance de situación). El informe financiero deberá remitirse al mercado dentro de los cuatro (4) meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio.
 - Finalmente, con carácter semestral, la Sociedad comunicará al mercado una relación de aquellos accionistas con posición igual o superior al 5%, de los que tenga conocimiento. En el caso de administradores y directivos, esa obligación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos. El plazo de remisión



de esta información será de diez (10) días desde la finalización del semestre.

- Información anual:
 - La Sociedad deberá remitir al Mercado, lo antes posible y en todo caso no más tarde de cuatro (4) meses después del cierre contable del ejercicio, sus cuentas anuales auditadas, individuales y del grupo consolidado, en formato ajustado a lo señalado en la Circular de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y SOCIMI, así como el correspondiente informe de gestión. Adicionalmente, se aportará de forma separada información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuente la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.
 - La Sociedad habrá de informar, en caso de que falta la firma de alguno de los miembros del Consejo de Administración en las cuentas anuales o en el informe de gestión, con expresa indicación de la causa.
 - En el caso de que el informe de auditoría tenga una opinión con salvedades, desfavorable o denegada, la Sociedad deberá informar al Mercado, mediante un hecho relevante, de los motivos de esa circunstancia, de las actuaciones conducentes a su subsanación y del plazo previsto para ello.
 - Finalmente, con carácter anual, la Sociedad publicará el resultado de una valoración de sus activos inmobiliarios realizada por un experto independiente, con identificación del mismo y del método utilizado. Esta información se hará pública dentro del plazo previsto para el resto de información anual.

B. Información privilegiada y otra de interés para los inversores:

Tan pronto como sea posible, la Sociedad está obligada a hacer pública toda información privilegiada y a difundirla al mercado en los términos que reglamentariamente se establecen.

C. Otras Informaciones:

(i) Participaciones significativas

La Sociedad vendrá obligada a comunicar al Mercado, a partir de la comunicación que, al respecto, les realicen sus accionistas de acuerdo con los Estatutos Sociales, con carácter inmediato, la adquisición o pérdida de acciones por cualquier accionista, por cualquier título y directa o indirectamente, que conlleve que su participación alcance, superen o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

(ii) Operaciones realizadas por administradores y directivos

La Sociedad, en la medida que tenga conocimiento de ello, vendrá obligada a



comunicar al mercado, con carácter inmediato, todas aquellas operaciones que realicen sus administradores y directivos sobre acciones de la misma en cuya virtud alcancen, superen o desciendan del (i) 1% de su capital o cualquier múltiplo o (ii) el umbral que en cada momento venga fijado en el Reglamento de Abuso de Mercado.

(iii) Pactos Parasociales

La Sociedad, en la medida que tenga conocimiento de ello, deberá comunicar al Mercado, con carácter inmediato, la suscripción, prórroga o extinción de aquellos pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto de los accionistas.

(iv) Información acerca de operaciones societarias

La Sociedad deberá informar al Mercado de todas las operaciones societarias o de carácter financiero que afecten a los valores incorporados en el Mercado, y a las decisiones y políticas que tengan establecidas a propósito de los derechos de los titulares de los mismos o al ejercicio de los citados derechos, especificando las fechas relevantes para el reconocimiento, ejercicio, cumplimiento y pago de los correspondientes derechos y obligaciones a los titulares de los valores en cuestión. Como regla general, la comunicación de los acuerdos generales de reconocimiento o modificación de derechos y de sus fechas deberá producirse a la mayor brevedad posible y con la antelación suficiente para su difusión por los medios de que dispone este mercado. Los acuerdos concretos de pago de derechos deberán realizarse a la mayor brevedad posible y, en todo caso, con una antelación mínima de dos (2) días a la fecha de reconocimiento de los citados derechos.

VII. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, la Gestora realiza reportes periódicos, que sirven como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permiten tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejero de Administración mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera periódica, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera reflejada en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de la Sociedad, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al Mercado.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información



publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.