

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY
("BME GROWTH")**



Enero 2022

El presente Documento de Ampliación Reducido (el "Documento" o "DAR") ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth" o el "Mercado") y se ha preparado con ocasión de la incorporación en BME Growth de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores en las empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe de contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer integra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento de Ampliación Reducido. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos a Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A. ("DES", la "Sociedad" o el "Emisor") y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, comprensible y consistente.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto de Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado (“Circular BME Growth 4/2020”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A. en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular 2/2020 de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular BME Growth 2/2020”).

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el presente Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	4
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	4
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.....	4
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.....	6
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.....	6
2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.....	7
2.3. Información financiera.....	7
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	8
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	9
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	9
2.7. Factores de riesgo.....	10
3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.....	16
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.....	16
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.....	17
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	23

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos.....	23
3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME GROWTH.	24
4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	24
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	25
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	25
5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	25
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME Growth.....	25
ANEXO I. Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.	

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A. preparó con ocasión de su incorporación a BME Growth, que tuvo lugar el 31 de julio de 2020, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (“DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (actualmente vigente, Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento BME Growth de BME MTF Equity).

El referido DIIM puede consultarse en la página web de DES (<https://desarrollosermitadelsantosocimi.com/>) así como en la página web de BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/DESARROLLOS_ERMITA_DEL_SANTO_SOCIMI_SA_ESO105485017.aspx) donde además se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio.

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

D. Alberto Enrique Finol Galué, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de DES, en virtud de facultades expresamente conferidas por la Junta General General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2021 y el Consejo de Administración celebrado el 11 de enero de 2022, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020, de fecha 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“Circular BME Growth 2/2020”).

El Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de DES, D. Alberto Enrique Finol Galué, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

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.

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.

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. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.

Con fecha 28 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de DES acordó delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, sin posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente, para que, en un plazo máximo de 5 años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo, el Consejo de Administración pueda acordar en una o varias veces el aumento de capital social hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que decida, con la prima de emisión que libremente determine, sin previa consulta a la Junta General, ni acuerdo posterior de ésta. Dichos aumentos acumulativamente no podrán exceder de la mitad del capital social de la Sociedad a la fecha de adopción del acuerdo, por lo que el máximo nominal de capital a aumentar es de 2.500.000 euros. Estos acuerdos fueron comunicados mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 1 de julio de 2021.

Posteriormente, al amparo de la delegación conferida antes descrita, con fecha 11 de enero de 2022 el Consejo de Administración acordó ejecutar el aumento del capital social por importe nominal máximo de 294.100 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 294.100 nuevas acciones ordinarias, con un valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 3,24 euros. El importe total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 1.246.984 euros (es decir 294.100 euros en concepto de capital social y 952.884 euros en concepto de prima de emisión), o en su caso será el importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta. Estos acuerdos fueron comunicados mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 11 de enero de 2022.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital dotarán al Grupo de los recursos de capital necesarios para hacer frente principalmente a los siguientes usos:

- 339 mil euros aproximadamente serán destinados a sufragar el acuerdo con Inversiones Inmosaguas, S.L. suscrito el 5 de abril de 2021, que fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 7 de abril de 2021.
- 213 mil euros aproximadamente serán destinados a honorarios de Desarrollos Espacios Comerciales 48, S.L.U. (el “Gestor”), anteriormente denominado Espacio Cuatro Gestión, S.L.U., y de otras empresas que prestan servicios profesionales al Grupo (principalmente asesores legales, fiscales, de gestión urbanística, valorador, Proveedor de Liquidez y Asesor Registrado).
- 150 mil euros aproximadamente serán destinados a honorarios de los arquitectos contratados por el Grupo para analizar la posibilidad de volver a presentar al Ayuntamiento de Madrid, como se hizo en el año 2014, una propuesta de modificación puntual del PGOU, con un cambio de calificación del terreno donde está situado el centro comercial La Ermita, tal como se detalla en el apartado 2.7.1 del DIIM y en el apartado 4 del presente DAR.
- 500 mil euros aproximadamente serán destinados a sufragar, en el supuesto de que el Grupo finalmente presentase al Ayuntamiento de Madrid una propuesta de modificación puntual del PGOU, el coste de los diversos informes necesarios para la tramitación de dicha propuesta así como parte del coste del proyecto de edificación.

2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular BME Growth 3/2020”), toda la información periódica, privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación a BME Growth, está disponible en la página web de DES (<https://desarrollosermitadelsantosocimi.com/>) así como en la página web de BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/DESARROLLOS_ERMITA_DEL_SANTO_SOCIMI_S_A_E_S0105485017.aspx) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular BME Growth 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A.

2.3. Información financiera.

De conformidad con la Circular BME Growth 3/2020, la Sociedad publicó el 28 de octubre de 2021, mediante la correspondiente Otra Información Relevante (i) los estados financieros consolidados

intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor Grant Thornton, S.L.P. (“GT”) de fecha 27 de octubre de 2021, que se adjuntan como Anexo I a este DAR, y (ii) la información financiera seleccionada de carácter individual balance y cuenta de resultados) correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021.

Dichos estados financieros consolidados intermedios fueron formulados por el Consejo de Administración de DES el 22 de octubre de 2021 y se prepararon de acuerdo con (i) el Código de Comercio conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil, (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado mediante RD 1514/2007 de 20 de noviembre y modificado por los RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias, (iii) las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el ICAC en desarrollo del Plan general contable y sus normas complementarias, (iv) 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, (v) la Ley 11/2009 de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por el que se regulan las SOCIMI, y (vi) el resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

GT en el informe de revisión limitada emitido sobre los estados financieros consolidados intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021 no expresa opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con la descrita en el apartado 2.3 anterior.

No obstante, a continuación se adjunta también la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente al periodo de 10 meses finalizado el 31 de octubre de 2021. Esta información no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-10-2020 ^(*)	31-10-2021 ^(*)	Variación(%)
Importe neto de la cifra de negocio	1.263.081	1.176.905	-6,8%
Otros ingresos de explotación	-	32.302	-
Otros gastos de explotación	(1.602.963)	(1.582.221)	-1,3%
Amortización del inmovilizado	(204.996)	(196.908)	-3,9%

Deterioro y resultado enajenación inmovilizado	-	(70.499)	-
Otros resultados	(1.139)	316.556	-
Resultado de Explotación	(546.018)	(323.865)	40,7%
Resultado financiero	(130.131)	(129.134)	-0,8%
Resultado antes de Impuestos	(676.149)	(452.998)	33,0%

(*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Respecto a la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad a 31 de octubre de 2021 cabe destacar:

- El epígrafe de “Importe neto de la cifra de negocio” por un importe de 1.176.905 euros, que ha descendido un 6,8% respecto al mismo periodo del año anterior como consecuencia de que a raíz de la pandemia por COVID-19 desde el primer trimestre de 2020 los arrendatarios del centro comercial han tenido bonificaciones en las rentas que han finalizado en octubre de 2021.
- El epígrafe de “Otros resultados” por un importe de 316.556 euros, que corresponde principalmente al beneficio extraordinario generado tras el acuerdo transaccional alcanzado por el Grupo con Ontier España, S.L.U. en relación al litigio que mantenían, tal y como fue publicado mediante Otra Información Relevante el 21 de mayo de 2021, y que ha supuesto el abono por el Grupo de un importe inferior al que tenía provisionado.

Desde los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de 10 meses finalizado el 31 de octubre de 2021 hasta la fecha del presente DAR, la Sociedad no ha tenido cambios significativos en su posición financiera ni en su negocio.

DES tiene previsto financiar su actividad con los fondos captados en la ampliación de capital objeto de este Documento y con las rentas de los locales que tiene alquilados en el centro comercial La Ermita.

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 11 de enero de 2022 declaró que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad no dispone de capital circulante (*working capital*) por importe de 743 mil euros para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR, si bien dicho capital circulante va a ser obtenido mediante la ampliación de capital objeto del presente Documento de Ampliación que asciende a un importe total efectivo de

1.247 mil euros, y a la que todos los accionistas de la Sociedad con una participación igual o superior al 5% del capital social y los accionistas consejeros, que representan el 81,76% del capital social de DES, tienen la intención en firme de acudir, tal y como se detalla en el apartado 3.3 a continuación. La suscripción por estos accionistas de su parte correspondiente de la ampliación de capital representa un importe aproximado de 1.020 mil euros de la misma.

2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de julio de 2020, alguno de los cuales ha sido actualizado para reflejar la situación actual de DES una vez incorporada a BME GROWTH.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no fueron tratados en el DIIM previo.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIIM, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes actualmente:

- **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 la nota 8.2 de la memoria de los estados financieros consolidados intermedios a 30 de junio de 2021, que se adjuntan como Anexo I en el presente DAR.

El saldo vivo total a 31 de diciembre de 2021 por los préstamos, créditos y arrendamientos financieros vigentes a esa fecha asciende a 4.087.659 euros, importe que representa un apalancamiento del 24%, calculado como dicho saldo sobre el valor de los activos, el cual asciende a 16.810.000 euros a 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con el informe emitido por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ("GESVALT"), tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 30 de abril de 2021.

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 derivado de variaciones en los tipos de interés.**

En lo relativo a los tipos de interés, a 31 de diciembre de 2021, el 34% (1.389.804 euros) del saldo de los préstamos, créditos y arrendamientos del Grupo con entidades financieras (4.087.659 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 detalla en la nota 14 de la memoria de los estados financieros consolidados intermedios a 30 de junio de 2021, 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 30 de junio de 2021 asciende a un importe total de 5.861.446 euros.

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 68,16% del capital de la Sociedad es D. Alberto Enrique Finol Galué (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad).

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 DAR, 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 100% 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 DIIM), 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, 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 del DIIM, la actividad del Grupo está gestionada externamente por el Gestor (Desarrollos Espacios Comerciales 48, S.L.U. anteriormente denominado Espacio Quatro Gestión, S.L.U.), 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.**

A raíz de la pandemia por COVID-19 desde el primer trimestre de 2020 los arrendatarios del centro comercial han tenido bonificaciones en las rentas que han ido terminando a lo largo de 2021 hasta su finalización definitiva en octubre de 2021. Dichas bonificaciones en las rentas estaban vinculadas al pago completo de la renta bonificada, de tal manera que el incumplimiento de cualquiera de ellas, significaba la anulación de las bonificaciones. Todos los arrendatarios han cumplido con las rentas bonificadas.

A la fecha del presente DAR la Sociedad considera que el impacto en las operaciones del Grupo por el COVID-19 en el centro comercial La Ermita está mitigado tras la vacunación masiva de la población, que ha derivado en el levantamiento de las restricciones de movilidad y del aforo en los locales comerciales con la consecuente reactivación del consumo.

No obstante la evolución de la pandemia y sus efectos en la economía son inciertos, y va a depender de la eficacia de las medidas adoptadas para luchar contra la misma, así como la recuperación de la confianza de los consumidores. En ese sentido un empeoramiento en la pandemia 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 concentración de los inmuebles del Grupo en un centro comercial.**

A fecha del presente DAR, 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, 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 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. 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 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 DIIM, 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.

- **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 fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 30 de abril de 2021, GESVALT ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, según los criterios establecidos en la última edición de los *RICS Valuation and Evaluation Standards* (“Red Book”). 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 DIIM), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas a BME Growth, hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez 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.

En este sentido, 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.

3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.

A la fecha del presente Documento de Ampliación Reducido, el capital social de la Sociedad asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Con fecha 28 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de DES acordó delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, sin posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente, para que, en un plazo máximo de 5 años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo, el Consejo de Administración pueda acordar en una o varias veces el aumento de capital social hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que decida, con la prima de emisión que libremente determine, sin previa consulta a la Junta General, ni acuerdo posterior de ésta. Dichos aumentos acumulativamente no podrán exceder de la mitad del capital social de la Sociedad a la fecha de adopción del acuerdo, por lo que el máximo nominal de capital a aumentar es de 2.500.000 euros. Este acuerdos fueron comunicados mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 1 de julio de 2021.

Posteriormente, al amparo de la delegación conferida antes descrita, con fecha 11 de enero de 2022 el Consejo de Administración acordó ejecutar el aumento del capital social con derecho de suscripción preferente para el accionista por importe nominal máximo de 294.100 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 294.100 nuevas acciones ordinarias, con un valor nominal de 1 euro por acción y una prima de emisión de 3,24 euros por acción. El importe total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 1.246.984 euros (es decir 294.100 euros en concepto de capital social y 952.884 euros en concepto de prima de emisión), o en su caso será el importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta. Estos acuerdos fueron comunicados mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 11 de enero de 2022.

Por tanto, en virtud del acuerdo de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad de 28 de junio de 2021 y del acuerdo del Consejo de Administración de la misma de 11 de enero de 2022, los términos y condiciones de la ampliación de capital aprobada son los que se detallan a continuación (la "Ampliación de Capital").

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

Se ha acordado aumentar el capital social de la Sociedad por importe nominal máximo total de 294.100 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 294.100 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en

circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta (las “Nuevas Acciones”), numeradas de la 5.000.001 a la 5.294.100, ambas inclusive. Dicha ampliación de capital será desembolsada mediante aportaciones dinerarias.

Asimismo, se ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de 4,24 euros (el “Precio de Suscripción”) de los cuales 1 euro se corresponde con el valor nominal de las acciones y 3,24 euros a la prima de emisión.

En caso de suscribirse completamente, el importe total efectivo de la emisión ascenderá a 1.294.984 euros, de los cuales 294.100 euros son de cifra de capital social (nominal) y 952.884 euros son de prima de emisión.

Las Nuevas Acciones serán nominativas y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”), y a sus entidades participantes autorizadas (las “Entidades Participantes”) en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

Capital resultante de la ampliación

De suscribirse íntegramente la ampliación de capital, el capital social de la Sociedad resultante será de 5.294.100 euros, dividido en 5.294.100 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie, acumulables e indivisibles numeradas del 1 a 5.294.100 ambas, inclusive.

Se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación Discrecional que se describen posteriormente.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en dos periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente; y
- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de suscripción preferente

a) Derechos de Suscripción Preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de las acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones, en la proporción de 1 acción nueva por cada 17 acciones antiguas (la “Relación de Suscripción”), los accionistas que hayan adquirido acciones hasta el segundo día hábil siguiente a aquel en que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME (el “Anuncio de Aumento de Capital”) y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el cuarto día hábil siguiente de la mencionada publicación del Anuncio de Aumento de Capital (los “Accionistas Legitimados”), quienes podrán, durante el Período de Suscripción Preferente (según este término se define ulteriormente), ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción a la Relación de Suscripción correspondiendo a cada acción antigua un derecho de suscripción preferente. Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones (los “Inversores”).

A la fecha precedente a la de la celebración del Consejo de Administración de 11 de enero de 2022, el número de acciones en autocartera asciende a 300.

Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular la Relación de Suscripción.

En consecuencia, dada la autocartera, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 4.999.700.

Con objeto de no suspender la actividad del Proveedor de Liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la del Consejo de Administración de 11 de enero de 2022 y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el accionista Ibemetex Investment, S.A, titular de 966.500 acciones a la fecha del citado Consejo, se compromete a comprar o vender a la Sociedad las acciones correspondientes mediante una aplicación al tipo de emisión de esta ampliación.

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al Precio de Suscripción, esto es, 4,24 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente (los Accionistas Legitimados), y los

terceros inversores (los Inversores) que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones.

b) Plazo para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 503 de la Ley de Sociedades de Capital, conforme a la redacción dada por la Ley 5/2021 de 12 de abril (aplicable a la Sociedad de conformidad con la disposición adicional 13ª de la Ley de Sociedades de Capital en su redacción dada por la referida Ley 5/2021 de 12 de abril, al estar las acciones de la Sociedad incorporadas a negociación en BME Growth), el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados en el apartado a) anterior, se iniciará el tercer día hábil siguiente a la fecha de publicación del Anuncio de Aumento de Capital en el BORME, y finalizará transcurridos catorce días desde esa fecha (el “Periodo de Suscripción Preferente”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad de 28 de junio de 2021 y del acuerdo del Consejo de Administración de la misma de 11 de enero de 2022, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, y que los mismos sean negociables en dicho segmento a partir del tercer día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del Anuncio de Aumento de Capital en el BORME, inclusive, y durante el plazo de cinco (5) días hábiles. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración de BME MTF Equity y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la entidad participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, manifestando su voluntad de suscribir las acciones nuevas que conforme a la Relación de Suscripción les corresponda e indicando si desean suscribir adicionalmente más acciones en caso de haberlas (esto es, las Acciones Sobrantes, tal y como este término se define más adelante).

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de Nuevas Acciones a las que se refieren. Igualmente, las peticiones relativas a la solicitud de acciones adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, dejando a salvo la facultad del Consejo de Administración de la Sociedad de decidir su adjudicación.

El número de acciones que se podrá suscribir será en todo caso un número entero positivo, sin decimales ni fracciones, que resultará de aplicar la Relación de Suscripción y cada acción suscrita deberá

ser desembolsada al precio de 4,24 euros por acción.

El desembolso íntegro del importe de suscripción de las acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades participantes de Iberclear ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

e) Comunicaciones a la Entidad Agente

La Entidad Agente es Banco de Sabadell, S.A.. Las entidades participantes en Iberclear comunicarán a la Entidad Agente durante el Periodo de Suscripción Preferente el número total de nuevas acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, en su caso, el número total de acciones adicionales cuya suscripción se haya solicitado.

Una vez finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles:

- (i) Verificará el efectivo desembolso efectuado, y
- (ii) Determinará si hubieran quedado acciones no suscritas (las “Acciones Sobrantes”)

En caso de que se apreciase algún defecto en los aspectos indicados anteriormente, la Entidad Agente comunicará dicho extremo a la entidad participante en Iberclear afectada dentro del plazo antes indicado para que en un nuevo plazo de dos (2) días hábiles subsane el defecto detectado. Si en dicho plazo no fuera subsanado el defecto, se entenderá que el accionista renuncia totalmente al derecho de suscripción preferente que le asiste.

La Entidad Agente reportará seguidamente al Consejo de Administración de la Sociedad.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente pusiera en conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad que quedan Acciones Sobrantes, se abrirá un periodo de suscripción adicional de las acciones (el “Periodo de Asignación Discrecional”).

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el día hábil siguiente al de finalización de los plazos indicados en el apartado anterior sobre el Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de siete (7) días hábiles.

Durante este periodo, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá ofrecer las Acciones Sobrantes entre terceros inversores en España y fuera de España, según la normativa aplicable en cada país, que pudieran ser identificados por el propio Gestor (Desarrollos Espacios Comerciales 48,

S.L.) u otras entidades que a tal fin pudieran contratarse. Los terceros inversores podrán presentar peticiones de suscripción de acciones de adjudicación discrecional ante la Entidad Agente. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Período de Asignación Discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de Administración de la Sociedad de decidir su adjudicación.

Finalizado el Período de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración de la Sociedad en atención a las peticiones de terceros inversores recibidas y a las peticiones de los Accionistas Legitimados e Inversores que hubieran manifestado su voluntad de suscribir Acciones Sobrantes durante el Período de Suscripción Preferente, decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los interesados, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Período de Asignación Discrecional y notificará a los accionistas e inversores adjudicatarios el número de Nuevas Acciones que les ha sido asignado en el Período de Asignación Discrecional.

Una vez comunicadas las asignaciones de acciones de adjudicación discrecional a los accionistas e inversores, sus peticiones se convertirán en órdenes de suscripción en firme.

El desembolso de las acciones asignadas en el Período de Asignación Discrecional deberá realizarse no más tarde de las 48 horas del siguiente día hábil respecto a la notificación de adjudicación de las Acciones Sobrantes.

Entrega de las acciones

Cada uno de los suscriptores de las Nuevas Acciones de DES objeto de la presente ampliación de capital tendrá derecho a obtener de la entidad participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las acciones nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez finalizado el Período de Asignación Discrecional, desembolsadas aquellas Nuevas Acciones que se hubieran suscrito hasta la fecha y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará un testimonio notarial de la escritura inscrita en Iberclear.

La Sociedad publicará, a través de los medios habilitados por BME Growth, la correspondiente Otra

Información Relevante sobre el resultado de la suscripción relativo al Periodo de Suscripción Preferente, y al Periodo de Asignación Discrecional (si éste llegara a abrirse). Adicionalmente, publicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de Otra Información Relevante, lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

En cuanto a las Nuevas Acciones objeto de la ampliación de capital serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las Nuevas Acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, a partir de la fecha en la que queden inscritas en los registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Cierre anticipado y suscripción incompleta

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada una vez concluido el Período de Suscripción Preferente, siempre y cuando hubiese quedado íntegramente suscrito.

Asimismo, se autoriza expresamente la suscripción incompleta de la ampliación de capital, de modo que el capital social quedará efectivamente ampliado en la parte que finalmente resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Período de Asignación Discrecional, de las acciones de nueva emisión.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones emitidas en BME Growth estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas a BME Growth una vez realizada la inscripción de las Nuevas Acciones como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante la correspondiente Otra Información Relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 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”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, al ir dirigida exclusivamente a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro y por ser su importe total en la Unión Europea inferior a 8 millones de euros.

Las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de DES tiene conocimiento de la intención en firme de todos los accionistas directos o indirectos con una participación igual o superior al 5% del capital así como de los accionistas que son consejeros de acudir a la ampliación de capital en la proporción que les corresponde a su participación accionarial en la Sociedad.

En concreto la intención en firme de acudir a la ampliación de capital es de los siguientes accionistas:

- Ibemetex Spain, S.A. (cuyo titular último es D. Alberto Enrique Finol Galué, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de DES), que es propietario de 1.512.100 acciones de la Sociedad (30,24% del capital social).
- Ibemetex Investment, S.A. (cuyo titular último es D. Alberto Enrique Finol Galué), que es propietario de 966.500 acciones (19,33% del capital).
- Starbright Management Corp. (cuyo titular último es D. Alberto Enrique Finol Galué), que es propietario de 900.000 acciones (18,00% del capital social).
- Calox Internacional España, S.L. (cuyo titular último es D. Alberto Enrique Finol Galué), que es propietario de 29.600 acciones (0,59% del capital social).
- Vamefe Mall LLC (cuyos titulares últimos son diversos miembros de la familia de Cárdenas de nacionalidad estadounidense), que es propietario de 650.000 acciones (13% del capital social).
- Cabasi Inversiones S.L. (cuyo titular último es D. Miguel Ara Parga, Vicepresidente del Consejo de Administración de la Sociedad), que es propietario de 30.200 acciones (0,6% del capital social).

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones de DES es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores, en el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre 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, entre otras, así como en cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de DES son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones serán denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emitan con ocasión de la ampliación de capital, serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas en los registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME GROWTH.

Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

El centro comercial La Ermita, propiedad del Grupo, está ubicado en el área sur de Madrid, en el entorno de Madrid Río, un área que en los últimos años está teniendo un fuerte desarrollo urbanístico y regeneración urbana, todo ello bajo la premisa de un ámbito urbano sostenible. Adicionalmente, a raíz de la pandemia, ha aumentado el interés por viviendas más grandes y con terrazas al aire libre, provocando un incremento de la vivienda en esa zona.

Por ello el Grupo está evaluando la posibilidad de desarrollar un proyecto que ponga en valor la actual ubicación del terreno donde está situado el centro comercial La Ermita y sea un referente más de la capital, siempre con la sostenibilidad como ingrediente principal del mismo.

En ese sentido, tal y como se indicaba en el apartado 2.7.1 del DIIM y en el 2.1. de este DAR, cabría la posibilidad de que el Grupo, si lo considera conveniente llegado el momento, 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.

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 designó con fecha 10 de marzo de 2020 a VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular BME Growth 1/2020. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este mercado.

La Compañía 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 de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establece en la Circular BME GROWTH 4/2020 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME GROWTH.

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 1ª, con N.I.F. nº B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid.

5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

No aplica.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME Growth

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DAR, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación de las acciones en BME Growth.

- i. Sans Sampietro Abogados, S.L.P., con nombre comercial Bossar Abogados, 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 relación a la ampliación de capital.
- ii. Banco de Sabadell, S.A. con N.I.F. A-08000143 y domicilio social en Avenida Óscar Esplá, 37, 03007 Alicante, como entidad agente.

ANEXO I. Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.

Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

**Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al ejercicio terminado
al 30 de junio de 2021**

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros consolidados

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo DES) por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante Grupo), que comprenden el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2021, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas consolidadas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas consolidadas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2021, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de la Sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón Alejandre

27 de octubre de 2021





DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO DES)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
al 30 de junio de 2021

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO
AL 30 DE JUNIO DE 2021
(Euros)

ACTIVO	Notas	30.06.2021	31.12.2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		17.174.948,69	17.295.549,86
I. Inmovilizado material	6	275.864,24	307.258,05
1. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		275.864,24	307.258,05
II. Inversiones Inmobiliarias	7	16.721.336,84	16.810.000,40
1. Terrenos y construcciones		14.797.432,49	14.886.096,05
2. Inmovilizado en curso y anticipos		1.923.904,35	1.923.904,35
III. Inversiones financieras a largo plazo	8.1	177.747,61	178.291,41
1. Otros activos financieros		177.747,61	178.291,41
A) ACTIVO CORRIENTE		994.027,86	1.967.569,77
I. Deudores comerciales y otras cuentras a cobrar		434.668,94	326.583,77
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1	325.805,81	264.583,97
2. Deudores varios	12.3	108.863,13	61.999,80
II. Inversiones en empresas del grupo asociadas a c/p	8.1 y 14	3.521,23	481.487,52
1. Créditos a empresas	8.1	3.521,23	481.487,52
III. Inversiones financieras a c/p	8.1 y 14	339.019,84	486.275,25
1. Otros activos financieros		339.019,84	486.275,25
IV. Periodificaciones a c/p		8.643,06	466.600,00
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		208.174,79	206.623,23
TOTAL ACTIVO (A+B)		18.168.976,55	19.263.119,63

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO
AL 30 DE JUNIO DE 2021
(Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.2021	31.12.2020
A) PATRIMONIO NETO		12.122.863,73	12.298.058,17
A-1) Fondos propios	9	12.122.863,73	12.298.058,17
I. Capital		5.000.000,00	5.000.000,00
1. Capital Escriturado		5.000.000,00	5.000.000,00
II. Prima de emisión		12.376.398,00	12.376.398,00
III. Reservas		(4.781.404,67)	(3.618.079,82)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias		(1.272,00)	(100.064,00)
VI. Resultado de ejercicios anteriores		(194.967,16)	(1.258,15)
VII. Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	4	(275.890,44)	(1.358.937,86)
B) PASIVO NO CORRIENTE		4.155.138,04	4.918.911,28
I. Deudas a largo plazo	8.2	4.155.138,04	4.918.911,28
1. Deudas con entidades de crédito		3.570.930,37	3.954.273,66
2. Acreedores por arrendamiento financiero		8.511,45	8.511,45
3. Otros pasivos financieros		575.696,22	956.126,17
C) PASIVO CORRIENTE		1.890.974,78	2.046.150,18
I. Deudas a corto plazo	8.2 y 8.3	1.067.308,30	933.372,03
1. Deudas con entidades de crédito		870.021,64	657.936,08
2. Acreedores por arrendamiento financiero		18.351,71	31.457,08
3. Otros pasivos financieros		178.934,95	243.978,87
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	8.2 y 14	331.664,92	300.064,00
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.2	492.001,56	1.012.714,15
1. Proveedores		147.564,30	88.222,37
2. Acreedores varios		335.596,56	896.201,91
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12.3	8.840,70	28.289,87
TOTAL PASIVOS (A+B+C)		18.168.976,55	19.263.119,63

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA
AL 30 DE JUNIO DE 2021
(Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	30.06.2021	30.06.2020
1. Importe neto de la cifra de negocios	16	723.629,19	779.425,08
2. Otros ingresos de explotación		18.867,00	--
3. Otros gastos de explotación	16	(1.123.740,99)	(852.079,72)
Servicios exteriores		(987.545,29)	(689.253,56)
Tributos		(136.195,70)	(137.628,26)
Perdidas, deterioro y variación de prov. por op. Comerciales		--	(25.197,90)
4. Amortización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias	6 y 7	(120.057,37)	(124.083,38)
5. Otros resultados	16	305.935,49	(867,52)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(195.368,68)	(197.603,54)
15. Gastos financieros		(80.523,76)	(75.825,50)
RESULTADO FINANCIERO		(80.523,76)	(75.825,50)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(275.890,44)	(273.431,04)
20. Impuesto sobre beneficios	12.1	--	--
RESULTADO DEL EJERCICIO	4	(275.890,44)	(273.431,04)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota	30.06.2021	30.06.2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4	(275.890)	(273.431)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por valoración de activos y pasivos			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(275.890)	(273.431)

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEADAES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO

AL 30 DE JUNIO DE 2021
(Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado atribuido a la sociedad dominante	Acciones y participaciones de la sociedad dominante	Total
Saldo al 31.12.2019	1.350.000,00	13.073.760,70	(616.900,67)	-	13.803.852,59
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos			(1.358.937,86)		(1.358.937,86)
Operaciones con socios o propietarios					
- Ampliación de capital	3.649.800,00	(3.649.800,00)			-
Otras variaciones de patrimonio neto				(100.064,00)	(100.064,00)
- Distribución del resultado de 2019		(616.900,67)	616.900,67		-
- Otros					-
Saldo al 31.12.2020	5.000.000,00	8.757.060,03	(1.358.937,86)		12.298.058,17
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos			(275.890,44)	(100.064,00)	(275.890,44)
Operaciones con socios o propietarios					
- Ampliación de capital					
Otras variaciones de patrimonio neto					
- Distribución del resultado de 2020		(1.358.937,86)	1.358.937,86		-
- Otros		1.904,00			1.904,00
Saldo al 30.06.2021	5.000.000,00	7.400.026,17	(275.890,44)	98.792,00	100.696,00
				(1.272,00)	12.332.861,73

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO
AL 30 DE JUNIO DE 2021
(Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Nota	30.06.2021	30.06.2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		501.874,72	(789.013,55)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(275.890,44)	(273.431,04)
Ajustes del resultado:		(105.354,36)	73.455,78
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	120.057,37	124.083,38
Variación de provisiones		(305.935,49)	25.197,90
Gastos financieros (+)		80.523,76	(75.825,50)
Cambios en el capital corriente:		963.643,28	(664.863,79)
Existencias (+/-)		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(108.085,17)	(209.533,57)
Otros activos corrientes (+/-)		942.397,44	(21.695,09)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		509.760,96	(603.227,08)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(380.429,95)	169.591,95
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(80.523,76)	75.825,50
Pagos de intereses (-)		(80.523,76)	75.825,50
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	22.318,41
Pagos por inversiones (-):		-	22.318,41
Inversiones inmobiliarias	7	-	22.318,41
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(500.323,16)	962.939,02
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(601.019,16)	1.063.003,02
Devolución y amortización de:			
Obligaciones y valores similares (-)			
Deudas a largo plazo (-)		(601.019,16)	1.063.003,02
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)			
Otras deudas (-)		-	
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros Inst. de patrimonio		100.696,00	(100.064,00)
Aumento de capital		-	3.649.800,00
Otras variaciones de patrimonio neto		100.696,00	(3.749.864,00)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.551,56	196.243,88
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		206.623,23	14.098,12
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		208.174,79	210.342,00

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

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 recogido en sus estatutos es el siguiente:

- 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 aquellas 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 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 periodo 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 2021 y 2020 el Grupo no ha realizado actividades accesorias a las del objeto social descrito anteriormente.



Con fecha 13 de marzo de 2020 la Junta General de Accionistas aprobó la modificación de los artículos 8 y 12 e introducción de los artículos 33, 34 y 35 de los estatutos para adaptarlos a las exigencias del MAB actualmente denominado segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Las cifras contenidas en todos los estados contables que forman parte de los estados financieros intermedios (balance intermedio consolidado, cuenta de resultados intermedia consolidada, estado de cambios en el patrimonio netos intermedio consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados) están expresadas en miles de euros, salvo mención específica de lo contrario.

Las cuentas anuales de Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A. (Sociedad dominante) y las cuentas anuales consolidadas de Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 formuladas el 31 de marzo 2021, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el -28 de junio de 2021 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración 22 Octubre 2021 bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que, aunque la Sociedad tiene fondo de maniobra negativo a la fecha de cierre, se estima que una vez se produzca antes de final del año la ampliación de capital que está preparando Desarrollos Ermita del Santo, con cargo a dicha ampliación se regularizará el fondo de maniobra.. Además el Grupo cuenta con el apoyo financiero de su principal accionista. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

A efectos de cumplir con la circular 3/2020 "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity", publicada el 30 de julio de 2020, se publican junto a los presentes estados financieros Intermedios consolidados el balance de situación a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 comparativas con el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

Las presentes notas explicativas se presentan en euros, que es la moneda funcional y 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 y por la Ley 11/2021 del 9 de Julio de prevención y lucha contra el fraude fiscal, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, la Sociedad Dependiente acogida a dicho régimen especial, el cual fue solicitado en todos los casos el 27 de septiembre de 2018, es Ibemetex Ermita del Santo, S.L.

Dicha entidad (en adelante, la "SUB-SOCIMI") ha 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 la SUB-SOCIMI 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 el Grupo, 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 periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles efectos 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 del Grupo 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 del Grupo antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a los dispuestos en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por el Grupo, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En 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 del Grupo al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. Asimismo, el régimen 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 asciende 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 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 Inmobiliarios, 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 el Grupo 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, el Grupo 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.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, en la Ley 11/2021 del 9 de Julio de prevención y lucha contra el fraude fiscal se ha producido una modificación de algunos preceptos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, introduciendo un nuevo gravamen especial del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009, .Cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

NOTA 2. CONSOLIDACIÓN

2.1 Imagen fiel

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 mas 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 estados financieros intermedios consolidados del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Denominación	Domicilio	Actividad	Porcentaje de Participación directo o indirecto	Sociedad titular de la participación
Sociedades dependientes- Ibermetex Ermita, S.L.U.	Madrid	Arrendamiento de locales comerciales	100%	Desarrollos Ermita del Santo, S.A. SOCIMI

31.12.2020		Capital	Reservas	Explotación	Resultado	Patrimonio	Coste participi
Sociedades dependientes Ibermetex Ermita, S.L.U (***)	100%	4.060.102	(19.681,46)	(1.016.608,00)	(1.165.229,00)	12.593.089	17.376.398

30.06.2021		Capital	Reservas	Explotación	Resultado	Patrimonio	Coste participi
Sociedades dependientes Ibermetex Ermita, S.L.U(****)	100%	4.060.102	(19.681,46)	(136.158,27)	(214.707,67)	12.449.632	17.376.398

(*) 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 auditara ATTEST

(****) Sociedad auditada por Grant Thornton

Tanto en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 como en el ejercicio 2020 todas las sociedades del grupo se consolidan por el método de integración Global. Salvo la Sociedad Dominante, que se negocia en el segmento BME Groth de BME MTF Equity desde el 31 de julio de 2020, ninguna de las Sociedades Dependientes indicadas es cotizada.

La fecha de cierre de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el 31 de diciembre de cada año, y su incorporación a estos estados financieros intermedios es a 30 de junio de 2021.

NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS Y NOTAS EXPLICATIVAS

3.1 Imagen fiel

Los estados financieros Intermedios consolidados se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, en las que se incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización valorativa con la Sociedad Dominante, con objeto de mostrar la imagen fiel de patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Dichos estados financieros intermedios consolidados se presentan de acuerdo con lo establecido en:

3.1.1 El Código de Comercio conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio, y la restante legislación mercantil.

3.1.2 El Plan General de Contabilidad aprobado mediante RD 1514/2007, de 20 de noviembre, y modificado por los RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses nado el 30 de junio de 2021. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

3.1.3 Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan general contable y sus normas complementarias.

3.1.4 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.

3.1.5 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)

3.1.6 El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Principios contables

Estos estados financieros intermedios consolidados han sido preparados y formulados en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la circular 3/2020 sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

3.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los estados financieros intermedios consolidados, exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explicaran las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

- 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 30 de junio de 2021, 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

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad Dominante y su grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados tras la pandemia.

Existe todavía una visibilidad limitada en cuanto a la duración y magnitud de la crisis. No obstante, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia ha tenido sobre las Notas de los estados financieros intermedios consolidados de 30 de junio de 2021, que se describen a continuación, junto con las principales medidas adoptadas por la Sociedad:

El Grupo sigue llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

La sociedad cuenta con el apoyo financiero del grupo, para cubrir cualquier necesidad de tesorería, haciendo un seguimiento de necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades operativas.

Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad dominante y la Dirección del Grupo están realizando una evaluación constante de la situación actual conforme a la mejor información disponible y ha preparado los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo 6 meses hasta el 30 de junio de 2021, atendiendo el principio de empresa en funcionamiento al entender que no existen dudas sobre la continuidad de la actividad del Grupo. El Grupo cuenta con el apoyo de su principal accionista y corregirá el fondo de maniobra negativo, mediante la ampliación de capital que va a llevar a cabo Desarrollos Ermita del Santo Socimi SA antes de finalizar 2021, con lo que podrá hacer frente a sus obligaciones a corto plazo.

3.4 Comparación de la información

La obligación de presentar los presentes estados financieros intermedios consolidados la establece la circular de BME Growth 3/2020, publicada el 30 de julio de 2020.

La información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Los administradores de la Sociedad Dominante presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio consolidado, de la cuenta de resultados intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y de las notas explicativas, además de las cifras del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, las correspondientes al 31 de diciembre de 2020 o al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, según corresponda.

3.5 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio no se han producido cambios significativos de criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

3.6 Agrupación de partidas

Los estados financieros intermedios consolidados 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

En la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en los estados financieros intermedios del período terminado a 30 de junio de 2021, ni de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

NOTA 4. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación de la Sociedad dominante, de las pérdidas correspondientes al ejercicio 2020, aprobadas por la Junta de Accionistas es a resultados negativos de ejercicios anteriores.

La Sociedad dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 11/2009. Modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que haya optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponda, 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.

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado de las sociedades del Grupo es la siguiente:

	30.06.2021	31.12.2020
Ibemetex Ermita del Santo, S.L.U	(214.707,67)	(1.165.228,85)
Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI, S.A.	(61.182,77)	(193.709,01)
Total	(275.890,44)	(1.358.937,86)

NOTA 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 los estados financieros intermedios consolidados al 30 de junio de 2021:

5.1 Inversiones inmobiliarias

Este apartado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos de las inversiones sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Se incluye como mayor valor de las inversiones la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio intermedio consolidado en que se incurren.

Los trabajos efectuados por la Sociedad para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias de forma lineal. Los porcentajes aplicados son los siguientes:

	<u>% Anual</u>
Construcciones	2%

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

a) Terrenos

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Los terrenos no se amortizan.

5.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Se produce una pérdida por deterioro del valor de una inversión inmobiliaria cuando su valor contable (Incluidos los incentivos al arrendamiento) supera su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

A estos efectos, al cierre del ejercicio intermedio consolidado, la Sociedad evalúa, mediante el denominado "test de deterioro" si existen indicios de que algún inmueble, con vida útil indefinida, o en su caso alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorados, en cuyo caso se procede a estimar su importe recuperable efectuando las correspondientes correcciones valorativas.

Los cálculos del deterioro de las inversiones inmobiliarias se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada inversión inmobiliaria.

En el ejercicio consolidado con cierre 31 de diciembre de 2020 el grupo registró pérdidas por deterioro de las Inversiones Inmobiliarias (Terrenos y Construcciones) por importe de 492.152 euros como consecuencia de la actuación de la valoración realizada de dichos activos.

En el cierre del ejercicio intermedio consolidado el Grupo no ha registradas pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (ver nota 7), al considerar que no existen indicios de deterioro.

5.3 Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción a 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 periodo 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
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.

5.4 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. El Grupo 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, el Grupo determina el importe de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece cada elemento del inmovilizado.

5.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos 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 intermedio 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.

5.6 Instrumentos financieros

5.6.1 Activos financieros

- **Clasificación:** Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en su mayoría en la categoría activos financieros a coste amortizado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, como es el caso de los arrendamientos de inmuebles, y

b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

- **Valoración inicial:** Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- **Valoración posterior:** Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor

- **Deterioro de Valor:** Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

5.6.2 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.

5.7 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.

5.8 Impuesto sobre Beneficios

El gasto por impuesto 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 no contable.

Los activos por impuesto diferido, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que el Grupo va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivo y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no se 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, el Grupo tributará a un tipo de gravamen especial de 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%.

La Ley 11/2021 del 9 de Julio de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha introducido un nuevo gravamen especial del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009.

5.9 Ingresos y gastos

Los gastos y los ingresos se registran por el principio 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, el Grupo únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

5.10 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.

5.11 Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

En el balance intermedio consolidado adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que el Grupo 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.

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimientos de los activos incluidos en este epígrafe se muestran a continuación:

Coste:							
Elemento	01.01.2020	Altas	Bajas	31.12.2020	Altas	Bajas	30.06.2021
Maquinaria	213.660,80	--	--	213.660,80	--	--	213.660,80
Otras instalaciones	400.697,59	--	--	400.697,59	--	--	400.697,59
Mobiliario	12.649,98	--	--	12.649,98	--	--	12.649,98
Otro Inmovilizado Material	3.665,20	--	--	3.665,20	--	--	3.665,20
Total	630.673,57	--	--	630.673,57	--	--	630.673,57
Amortización:							
Elemento	01.01.2020	Altas	Bajas	31.12.2020	Altas	Bajas	30.06.2021
Maquinaria	(61.850,14)	(21.587,21)	--	(83.437,35)	(10.704,88)	--	(94.142,23)
Otras instalaciones	(183.138,91)	(42.998,27)	--	(226.137,18)	(20.061,63)	--	(246.198,81)
Mobiliario	(8.910,79)	(1.265,00)	--	(10.175,79)	(627,30)	--	(10.803,09)
Otro Inmovilizado Material	(3.030,73)	(634,47)	--	(3.665,20)	--	--	(3.665,20)
Total	(256.930,57)	(66.484,95)	--	(323.415,52)	(31.393,81)	--	(354.809,33)
Valor Neto contable:							
Elemento	31.12.2020			30.06.2021			
Maquinaria	130.223,45			119.518,57			
Otras instalaciones	174.560,41			154.498,78			
Mobiliario	2.474,19			1.846,89			
Otro Inmovilizado Material	0,00			0,00			
Total	307.258,05			275.864,24			

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimientos de los activos incluidos en este epígrafe se muestran a continuación:

Coste:

Elemento	01.01.2020	Altas	Bajas	31.12.2020	Altas	Bajas
Terrenos	10.169.410,00	--	--	10.169.410,00	--	--
Construcciones	8.939.833,15	--	--	8.939.833,15	--	--
Inmovilizado en curso	1.923.904,35	--	--	1.923.904,35	--	--
Total	21.033.147,50	--	--	21.033.147,50	--	--

Amortización:

Elemento	01.01.2020	Altas	Bajas	31.12.2020	Altas	Bajas
Construcciones	(1.267.850,03)	(178.796,07)	--	(1.446.646,10)	(88.663,56)	--
Total	(1.267.850,03)	(178.796,07)	--	(1.446.646,10)	(88.663,56)	--

Deterioro

Elemento	01.01.2020	Altas	Bajas	31.12.2020	Altas	Bajas
Construcciones	(2.284.349,00)	(492.152,00)	--	(2.776.501,00)	--	--
Total	(2.284.349,00)	(492.152,00)	--	(2.776.501,00)	--	--

Valor Neto contable:

Elemento	31.12.2020	30.06.2021
Terrenos	10.169.410,00	10.169.410,00
Construcciones	4.716.686,05	4.628.022,49
Inmovilizado en curso	1.923.904,35	1.923.904,35
Total	16.810.000,40	16.721.336,84

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.

En el ejercicio 2020 se realizaron correcciones valorativas por deterioro de las inversiones inmobiliarias que presentaba la siguiente información:

- **Naturaleza del Inmueble:** El Centro Comercial está ubicado en el Paseo del Santo nº48.
- **Importe:** Corrección valorativa realizada por importe de 2.776.501 euros, en base a las conclusiones obtenidas de los estudios de valoración realizados por una sociedad de reconocido prestigio en la materia y en la que se han utilizado los Estándares RIC's Valoración y Evaluación 10ª edición ("Red Book"), publicada en julio de 2017. En todos los cierres finales e intermedios.
- **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. Considerado una rentabilidad de salida del 7% y una tasa de descuentos del 8,5%.

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 Activos financieros

La información de los instrumentos financieros del activo del balance intermedio consolidado del grupo a largo plazo clasificado por categoría es:

Categorías	Créditos derivados y otros	
	30.06.2021	31.12.2020
Depósitos y Fianzas constituidas	177.747,61	178.291,41
Total	177.747,61	178.291,41

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 Autónoma hasta la extinción del contrato de arrendamiento. Durante el 2020 se procedió a recuperar fianzas depositadas por importe de 23.718 euros, quedando pendiente de depositar al IVIMA una fianza por importe de 43.200 euros. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 se han producido devoluciones por valor de 543,8 euros.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance intermedio consolidado del grupo a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

Categorías	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Cientes comerciales	325.805,81	264.583,97	325.805,81	264.583,97
Inversiones financieras a corto plazo	339.019,84	486.275,25	339.019,84	486.275,25
Periodificaciones a c/p	8.643,06	466.600,00	8.643,06	466.600,00
Inversiones financieras a c/p con emp. Grupo	3.521,23	481.487,78	3.521,23	481.487,78
Total	676.989,94	1.698.947,00	676.989,94	1.698.947,00

El saldo del epígrafe "inversiones con empresas del grupo" corresponde a una cuenta de crédito con la empresa vinculada Espacio Quatro y 500 euros de un depósito constituido en el juzgado. A 30 de marzo de 2020 se suscribió un crédito por importe de 537.926,29 euros con Ibemetex Investment, S.A., cuyo vencimiento era de 1 año y el tipo de interés de un 2% anual pagadero a la fecha de vencimiento del mismo. Dichos intereses están registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, no habiendo saldo pendiente de cobro a 30 de julio de 2020.

Dentro del epígrafe "Periodificaciones a corto plazo", se encuentra registrado, el importe correspondiente a los siguientes acuerdos:

Ibemetex Ermita (Sociedad dependiente) suscribió el 1 de enero de 2014 un contrato ("el contrato") con Inversiones Inmosaguas en virtud del cual Ibemetex Ermita debía abonar a Inversiones Inmosaguas durante un periodo de 10 años una compensación económica de 23.750 euros mensuales, acordándose posteriormente que en el ejercicio 2019, un diferente calendario de pagos, produciéndose un gasto anticipado por el importe registrado.

Posteriormente, Ibemetex Ermita, e inversiones Inmosaguas realizarán un nuevo contrato, acordando un adelanto de los pagos de manera que Ibemetex Ermita ha abonado de manera adelantada todas las cantidades debidas, excepto las cantidades retenidas en contragarantía de las hipotecas concedidas a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en garantía de liquidaciones tributarias de Inversiones Inmosaguas, recurridas por ésta, que se abonarán, en su caso, tras la liberación de dichas hipotecas.

Asimismo, en el primer semestre de 2021, la sociedad reclasifica el saldo de 466.000 euros a una cuenta por pagar con la empresa empresa del grupo Iberosites S.A, al haberse compensado la cuenta a pagar con una cuenta a cobrar de dicha sociedad.

8.2 Pasivos financieros

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance intermedio consolidado del Grupo a largo plazo, clasificados por categorías a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es:

	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Débitos y partidas a pagar	3.570.930,37	3.954.273,66	-	-	3.570.930,37	3.954.273,66
Arrendamientos financieros	8.511,45	8.511,45	-	-	8.511,45	8.511,45
Fianzas	-	-	320.129,91	320.129,91	320.129,91	320.129,91
Deudas otros acreedores	-	-	150.000,00	530.430,00	150.000,00	530.430,00
Deudas largo plazo Ayuntamiento Madrid	-	-	105.566,31	105.566,26	105.566,31	105.566,26
Total	3.579.441,82	3.962.785,11	575.696,22	956.126,17	4.155.138,04	4.918.911,28

El saldo de "Deudas a largo plazo (Ayuntamiento de Madrid)" corresponde a los aplazamientos solicitados y aprobados para el pago del IAE, IBI y tasa de residuos urbanos de 2019, 2020 y 2021 al Ayuntamiento de Madrid. A 30 de junio de 2021 el importe pendiente de pago aplazado con el Ayuntamiento asciende a 105.566,26 euros a largo plazo y 160.731,43, registrados en deudas a corto plazo.

El saldo de "Deuda otros acreedores", corresponde a la reclamación interpuesta a Ibemetex Ermita correspondiente a la deuda con un abogado del ejercicio 2019. Durante el ejercicio 2021 se ha llegado a un acuerdo judicial por el cual Ibemetex realizara tres pagos de 75.000 euros- canceladas a 30 de junio de 2021. Produciéndose una quita por 305.935,49 euros del saldo adeudado, que se ha imputado a 30 de junio de 2021 a otros resultados.

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance intermedio consolidado del Grupo a corto plazo, clasificados por categorías a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es:

	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Débitos y partidas a pagar	870.021,64	657.936,08	-	-	-	657.936,08
Arrendamientos financieros	18.351,71	31.457,08	-	-	-	31.457,08
Proveedores comerciales y otros	-	-	483.160,86	984.424,28	-	984.424,28
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	331.664,92	100.064,00	-	100.064,00
Otros pasivos financieros	-	-	178.934,95	243.978,87	-	243.978,87
Total	888.373,35	689.393,16	993.760,73	1.328.467,15	-	2.017.860,31

Dentro del epígrafe "proveedores comerciales a corto plazo", se encuentra provisionada la parte devengada del acuerdo por el el control del parking con Inmosaguas S.L. , a 30 de junio 2021 por importe de 71.250 euros. El saldo total que queda pendiente por liquidar asciende a un importe de 402.500 euros de los cuales están provisionados 71.250 euros ya devengados, y se irán devengando 23.750 euros mensualmente produciéndose el cobro en el momento de la liberación de las garantías hipotecarias que se mencionan a continuación:

Ibemetex Ermita SL, tiene dos hipotecas que ha establecido como garantía sobre algunas fincas del Centro Comercial La Ermita a favor de la Agencia Tributaria garantizando a Inversiones Inmosaguas conforme al siguiente desglose:

** Hipoteca por un importe de garantía máxima ante la AEAT de 365.000 € constituida sobre la finca registral nº 59.506 del Centro Comercial La Ermita.*

** Hipoteca por un importe de garantía máxima ante la AEAT de 249.673,41 € constituida sobre la finca registral 60.058,*

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	41.735,21	32.272,52	3,50%	23/03/2023
Santander	400.000,00	71.607,40	0,00	3,50%	20/04/2022
Sabadell	1.600.000,00	211.811,30	1.388.188,70	3,00%	28/06/2027
Caixa	40.600,00	8.402,31	9.479,37	3,90%	30/06/2023
Caixa	2.000.000,00	125.807,37	1.224.395,77	4,00%	14/07/2030
Caixa	300.000,00	60.923,19	89.317,02	2,75%	01/11/2023
Sabadell	500.000,00	121.043,84	378.956,16	2,25%	28/06/2027
Sabadell	100.000,00	14.041,47	85.958,53	2,20%	25/11/2025
Caixa	200.000,00	42.267,10	157.732,90	2,25%	14/07/2025
Santander	270.000,00	65.370,60	204.629,40	2,38%	03/04/2025
Total	5.610.600,00	763.009,79	3.570.930,37		

8.3 Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de las deudas con entidades de crédito del Grupo a largo plazo se detallan en el siguiente cuadro:

Entidad	Limite	Corto plazo	2022	2023	2024	2025	Resto	Largo plazo
Santander	200.000,00	41.735,21	21.420,99	10.851,53	-	-	-	32.272,52
Santander	400.000,00	71.607,40	-	-	-	-	-	-
Sabadell	1.600.000,00	211.811,30	129.648,71	265.197,74	250.803,41	281.575,57	460.963,27	1.388.188,70
Caixa	40.600,00	8.402,31	9.479,37	-	-	-	-	9.479,37
Caixa	2.000.000,00	125.807,37	64.812,92	133.573,55	139.015,47	144.679,17	742.314,66	1.224.395,77
Caixa	300.000,00	60.923,19	31.094,92	58.222,10	0,00	-	-	89.317,02
Sabadell	500.000,00	121.043,84	61.549,95	125.194,83	128.040,95	64.170,43	-	378.956,16
Sabadell	100.000,00	14.041,47	12.179,67	24.764,61	25.314,96	23.699,29	-	85.958,53
Caixa	200.000,00	42.267,10	26.518,87	49.890,67	51.024,86	30.298,50	-	157.732,90
Santander	270.000,00	65.370,60	33.272,79	67.744,08	69.374,08	34.238,45	-	204.629,40
Total	5.610.600,00	763.009,79	389.978,20	735.439,11	663.573,72	576.661,41	1.203.277,93	3.570.930,37

NOTA 9. FONDOS PROPIOS

Capital escriturado

Con fecha 20 de septiembre de 2018, se constituyó la Sociedad Dominante con un capital de 261.000 euros, representado en 2.610 acciones normativas, de 100 euros de valor nominal cada una,

numeradas correlativamente del 1 al 2.610, ambos inclusive. A 31 de diciembre de 2019 el capital social se encontraba íntegramente suscrito y desembolsado, ascendiendo en ese momento a 1.350.200 euros, representado por 13.502 acciones nominativas, de 100 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 30.502.

Las mencionadas participaciones sociales gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 26 de diciembre de 2019, se produjo un acuerdo en Junta de realizar una aportación a los fondos propios del grupo por un importe de 17.115.398 euros. Se realizó 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 procedió a realizar una aportación de fondos con cargo a dichos créditos que, en consecuencia, quedaron totalmente extinguidos (ver nota 13), por lo que se registró 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 dominante la diferencia dentro de la Cuenta Pérdidas y Ganancias consolidada.

Con fecha 24 de febrero de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó la ampliación de capital de la Sociedad con cargo a reservas de prima de emisión mediante la emisión de 36.498 acciones de 100 euros de valor nominal, de la misma clase y serie y con las mismas obligaciones y derechos que las acciones ya existentes, mediante la asignación gratuita de las acciones nuevas, que eleva el capital de la Sociedad a 5.000.000 euros.

Adicionalmente con fecha 13 de marzo de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó la adquisición de acciones propias, de la propia Sociedad Dominante (0,5% al 30 de junio de 2020), con valor nominal global de 100.064 euros y un precio de adquisición de 424 por acción.

Con fecha 19 de abril de 2021, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Desarrollos Ermita del Santo Socimi SA, aprobó el desdoblamiento del máximo de acciones en que se divide el capital social de la Sociedad en la proporción de 100 acciones nuevas por cada acción antigua, mediante la reducción del valor nominal de todas las acciones de 100€ a 1€, sin modificación de la cifra de capital.

A 30 de junio de 2021 el capital social se encontraba íntegramente suscrito y desembolsado, ascendiendo en ese momento a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones nominativas, de 1 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 5.000.000.

La Sociedad Dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el



valor nominal de las acciones propias adquiridas, sumándose al de las que posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de Fondos propios al 30 de junio de 2021 por importe de 1.272 euros (100.064 euros a 31 de diciembre de 2020).

Las mencionadas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 4 de mayo de 2020, la Sociedad (en adelante el Emisor) suscribió un contrato de liquidez con la entidad BANCO SABADELL, S.A., (en adelante, Proveedor de Liquidez), de conformidad con lo dispuesto en la Circular 7/2010 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) sobre "Normas de contratación de acciones de empresas en expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil", no obstante, dicho contrato no entrará en vigor hasta el día en que comience a negociarse en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones de la Sociedad y tendrá una duración indefinida.

El contrato establece los términos y las condiciones en las que el Proveedor de Liquidez operara por cuenta del Emisor, comprando o vendiendo acciones propias de este último, con el único objeto de favorecer la liquidez y regularidad de su cotización en el MAB, acorde con las instrucciones ordenadas con tal propósito por el Emisor y de acuerdo con la normativa vigente en cada momento.

Para la ejecución de este contrato se designa una cuenta de valores y una cuenta de efectivo asociada a nombre del Emisor, en las que registrarán exclusivamente las transacciones que se efectúen.

Por tanto, con el fin de que el Proveedor de Liquidez pueda realizar las operaciones reguladas en el contrato, el Emisor depositó en la cuenta de valores de 236 acciones de Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A., y en la cuenta de efectivo la suma de 100.000 euros.

A 30 de junio de 2021, el capital social esta íntegramente suscrito y desembolsado, según la siguiente distribución:

	Nº participaciones	Euros	% participación
PERSHING LLC	1.600.000	1.600.000,00	32,00%
IBEMETEX INVESTMENT SOCIEDAD ANONIMA	966.500	966.500	19,33%
IBEMETEX SPAIN SLU	900.000	900.000	18,00%
CORPORACION IBERICA INVESTMENTS SOCIEI	802.100	802.100	16,04%
JUAN GUILLERMO ALAMO	207.100	207.100	4,14%
MARIA ANTONIETA ALAMO	137.500	137.500	2,75%
JAVIER INSAUSTI	75.800	75.800	1,52%
PEDRO MANUEL MEZQUITA	50.000	50.000	1,00%
OTROS	261.000	261.000	5,22%
Total	5.000.000	5.000.000	100,00%

Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2020 se recoge una Prima de Emisión de 12.376.398 euros correspondientes a una Prima de Emisión de 16.026.198 euros, relativa a la ampliación de capital que se llevó a cabo el 26 de diciembre de 2019, íntegramente suscrita por Corporación Ibérica S.A. y una reducción por la ampliación realizada según acuerdo con fecha 21 de febrero de 2020, en la cual se realiza una ampliación de capital con cargo a la misma por importe de 3.649.800 euros

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 como sigue:

	30.06.2021	31.12.2020
Ibermetex Ermita, S.L.U.	(4.781.404,67)	(3.618.079,82)
	(4.781.404,67)	(3.618.079,82)

Dividendos

Según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 11/2009. Modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que haya optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponda, 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.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020 la sociedad matriz no ha tenido beneficios que le permitieran repartir dividendos.

NOTA 10. 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.

- **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 380.524,52 euros, dotada siguiendo el criterio de valoración descrito en la Nota 5.4.1
- **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 intermedio consolidado adjunto, así como el apoyo financiero de su Accionista Mayoritario.

Los Administradores de la Sociedad dominante 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.

- **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.

- **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 y modificada posteriormente por Ley 11/2021 del 9 de Julio de prevención y lucha contra el fraude fiscal. 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, en 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. La Ley 11/2021 del 9 de Julio de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha introducido un nuevo gravamen especial del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009.

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, saldo que se subsane en el ejercicio siguiente.

A 30 de junio de 2021, en opinión de los administradores de la Sociedad Dominante, el Grupo cumple con todos los requisitos necesarios para tributar por el régimen fiscal SOCIMI.

NOTA 11. 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 en la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, 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 2020 y el primer semestre del 2021 el Grupo no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

NOTA 12. SITUACIÓN FISCAL

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 los estados financieros intermedios tomados 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 el Grupo.

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, 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:

	30.06.2021	30.06.2020
Resultado Contable del ejercicio antes de impuestos	(275.890,44)	(273.431,04)
Ajustes por diferencias permanentes	39.456,93	39.456,93
Base Imponible	(236.433,51)	(233.974,11)
Gastos por impuestos corrientes (0%)	-	-
Gasto por impuesto diferido	-	-
Total Gasto por impuesto	-	-
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.

En este sentido, el grupo no ha registrado activos ni pasivos por impuesto 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 es detallada en el Anexo de estas notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

12.3 Administraciones públicas a corto plazo

El detalle de Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2021, a corto plazo, es el siguiente:

	30.06.2021		31.12.2020	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
H.P. IVA	108.863,13	3.667,42	61.999,80	658,87
H.P. IRPF	-	-	-	27.631,00
H.P. IAE aplazado	-	4.465,79	-	-
H.P. Acreedora por otros conceptos (Ayuntamiento de Madrid)	-	707,49	-	-
Total	108.863,13	8.840,70	61.999,80	28.289,87

NOTA 13. OTRA INFORMACIÓN

Honorarios de Auditoría

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021, el importe de los honorarios relativos a los servicios de auditoria de cuentas prestados por el auditor Grant Thornton, han ascendido a 7.000 euros.

Los honorarios del ejercicio anterior, PKF Attest, S.L. fueron de 6.650 en 2020. Adicionalmente se prestan servicios de auditoria de los informes individuales de las 2 sociedades del Grupo, junto en el informe de auditoria de las cuentas anuales consolidadas, por importe de 14.000 euros.

NOTA 14. SALDOS Y OPERACIONES VINCULADAS

El detalle de las empresas vinculadas, por pertenecer a los mismos accionistas, es el siguientes:

- Fundación D. Alberto Enrique Finol Galúe
- Ibemetex Investment S.A.
- Iberosites, S.L.U.
- Finelease investment S.A.
- Calox International España, S.L.U.
- Rueda Farna S.L.
- Map Biopharma S.L.
- Espacio Quatro Gestión, S.L.U.
- Grupo Ocio Aqualon S.L.U.
- Huelva Culinary Center S.L.
- Cines Aqualon S.L.
- HCC Explotación S.L.U.
- Ibemetex Spain S.L.U.
- CDAD. Propietarios Aqualon
- Corporación Ibérica Investments, S.A.
- Starbright Iberica Investment S.A.
- Comunidad de propietarios ERMITA II

Los principales saldos con empresas del grupo y asociadas al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Ejercicio 30.06.2021

Entidades vinculadas	Clientes comerciales	Inversiones empresas de grupo c/p	Proveedores comerciales	Otros activos/ (pasivos) financieros
Corporación Ibérica Investments, S.A.	-	-	-	-
Comunidad de propietarios ERMITA II	-	-	(147.564,30)	-
Espacio Quatro Gestión, S.L.	30.772,68	-	-	338.519,84
Cines Aqualón, S.L.	11.422,40	-	-	(20.000,00)
D. Alberto Enrique Finol Galúe	-	-	-	(14.505,48)
Iberosites, S.L.	-	-	-	(132.981,87)
Calox International España, S.L.	-	-	(261,00)	-
Ibemetex Investment	-	3.521,23	-	(178.683,05)
Total	42.195,08	3.521,23	(147.825,30)	(2.150,56)

Ejercicio 31.12.2020

Entidades vinculadas	Clientes comerciales	Inversiones empresas de grupo c/p	Proveedores comerciales	Otros activos/ (pasivos) financieros
Ibemetex Investment	-	481.487,52	-	-
Comunidad de propietarios ERMITA II	-	-	(92.602,24)	-
Espacio Quatro Gestión, S.L.	30.772,68	-	-	338.519,84
Cines Aqualón, S.L.	11.422,40	-	-	(20.000,00)
D. Alberto Enrique Finol Galúe	-	-	-	(14.924,70)
Iberosites, S.L.	-	-	(466.600,00)	166.255,41
Calox International España, S.L.	-	-	(261,00)	-
Total	42.195,08	481.487,52	(559.463,24)	469.850,55

Operaciones Vinculadas al 30/06/2021

Ejercicio 30.06.2021

Entidades vinculadas	Servicios exteriores	Ingresos Servicios Prestados
Espacio Quatro Gestión, S.L.	100.953,93	-
Ibemetex Investment	-	(2.293,05)
Iberosites, S.L.	-	(148.165,01)
Comunidad propietarios Ermita II	195.043,51	-

Ejercicio 30.06.2020

Entidades vinculadas	Servicios exteriores	Ingresos Servicios Prestados
Espacio Cuatro Gestión, S.L.	37.000,50	-
Iberosites, S.L.	-	(144.288,00)
Comunidad propietarios Ermita II	205.149,18	-
Total	242.149,68	(144.288,00)

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 Ibermetex Spain S.L.U., firmado el 23/07/2017 y vencimiento 30/09/2027, por un 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 10/10/2017 y vencimiento 31/10/2026 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 14/03/2019 y vencimiento 31/03/2031, por importe de 1.950.000€ y aval solidario de Ibermetex Ermita, S.L.*

Relación de garantías en forma de pignoración de rentas a empresas Vinculadas:

- *Cesión de las rentas de los arrendados a Diver Karting S.L., a favor del Sabadell como garantía adicional al préstamo hipotecario concedido a Calox International España S.L., el 10/10/2017.*
- *Cesión de rentas del local arrendado a Food Service Project S.L., el 23/03/2017 como garantía adicional al préstamo hipotecario concedido por Banco Sabadell a Ibermetex Spain, S.L.U. En noviembre de 2019 se novó dicho préstamo ampliando el vencimiento hasta 30/09/2029 y la cantidad hasta 3.250.000 euros 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, S.L., a favor de Ibermetex Ermita (I) como avalista en las operaciones bancarias que tiene Ibermetex Ermita, S.L., 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 Ibermetex Ermita, S.L., en virtud del contrato con Inversiones Inmosaguas, S.L.

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 el Grupo figuran al inicio de esta nota y tienen el detalle siguiente:

- a. Ibermetex Investment, S.A.: Socio de Control y presidente
- b. Corporación Ibérica Investment, S.L.: Socio de Control y presidente
- c. Espacio Cuatro Gestión, S.L.: Socio de Control
- d. Ibermetex Spain, S.L.U.: Socio de Control y Administrador Único
- e. Iberosites, S.L.: Socio de Control
- f. Calox International España, S.A.: Socio de Control y Administrador
- g. Cines Aqualón, S.L.: Socio de Control y Administrador.

Como información complementaria con el punto anterior, Ibermetex Ermita, S.L., ha otorgado hipotecas sobre diferentes fincas registrales como garantías 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 Ibermetex Ermita, S.L.
- 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 Ibermetex Spain, S.L.
- k. Cesión de rentas a favor del Banco Sabadell en el préstamo hipotecario concedido a Iberosites S.L., y a Calox International España, S.L.

Por otra parte, informa que es el Administrador Único de Ibermetex 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 el grupo, y sí sinergias.

Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, los Administradores de la Sociedad dominante comunican que durante el 2021 y 2020 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 Ibermetex Ermita, S.L.U.

NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Plantilla

Durante el ejercicio 2020 y 2021 la sociedad no ha tenido personal en su plantilla

15.2 Información sobre derechos de emisión de gases de efecto 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 las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados respecto a la información sobre derecho de emisiones de gases de efecto invernadero.

15.3 Retribución y otras prestaciones de los Administradores y a la Alta Dirección

Los Administradores de la Sociedad dominante, durante el periodo de seis meses de 2021 no han percibido remuneraciones ni tampoco durante 2020, por su condición de consejeros. Asimismo, a 30 de junio de 2021 el Administrador Único de la sociedad dependiente de Ibemetex Ermita, mantenía una cuenta corriente a su favor por importe de 14.505,48 euros y de 14.120,50 euros a 31 de diciembre de 2020.

Asimismo, dado que el Grupo carece de personal, durante ambos ejercicios las funciones de Alta Dirección han sido desarrollado por los Administradores de la Sociedad dominante.

15.4 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) preparada conforme la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016 sobre la información a incorporar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con los permitidos en la Disposición adicional única Resolución anteriormente mencionada:

	Días	
	30.06.2021	31.12.2020
Periodo medio de pago a proveedores	99	51
Ratio de las operaciones pagadas	95	26
Ratio de las operaciones pendientes de pago	155	95
	Euros	
Total pagos realizados	1.748.560,28	2.016.686,00
Total pagos pendientes	125.308,15	522.714,00

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicio 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 intermedio 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 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 grado de operaciones pendientes de pago por el importe total de pago pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y pagos pendientes.

NOTA 16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Ingresos de explotación

El importe Neto de la cifra de Negocios asciende a 723.629,19 euros a 30 de junio de 2021 (779.425 euros a 30 de junio de 2020), cuyo desglose es el siguiente:

- 599.533,76 euros es el importe de la facturación total por rentas a 30 de junio de 2021.
- 65.970,30 euros es el importe de la repercusión de los gastos de comunidad a los arrendatarios que tienen reconocido en su contrato dicha repercusión
- 58.125,13 euros es la repercusión de otros gastos a los arrendatarios que lo tienen estipulado en su contrato, gastos de suministros, IBI, seguros, tasas municipales, etc.

16.2 Otros resultados

El ingreso por otros resultados de 305.935,49 euros a 30 de junio 2021 (gastos de 867,52 euros a 30 de junio de 2020), se debe al acuerdo judicial por el cual Ibetmetex Ermita S.L. (Sociedad dependiente) ha sido condenada a pagar una cantidad inferior a la provisionada generando este hecho un beneficio extraordinario.

16.3 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	30.06.2021	30.06.2020
Otros Gastos de Explotación	1.123.740,99	852.080,00
- Arrendamientos y cánones	213.242,46	240.378,00
- Reparaciones y Conservación	1.270,15	4.197,00
- Servicios profesionales independientes	746.342,67	412.115,00
- Transportes	-	-
- Primas de seguros	9.664,11	11.065,00
- Servicios bancarios	2.704,45	4.295,00
- Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	30,00
- Suministros	9.923,42	7.780,00
- Otros servicios	4.398,03	9.393,00
- Tributos	136.195,70	137.628,00
- Deterioro de créditos comerciales	-	25.198,00

La cuenta Arrendamientos y cánones, recoge las partidas de los gastos de Comunidad que soportó Ibetmetex Ermita S.L. (Sociedad dependiente) en el Centro Comercial La Ermita. A 30 de junio de 2021 la cifra de estos gastos ascendió a 193.325 euros, siendo de 205.149,18 euros a cierre de junio de 2020.

La cuenta de Servicios Profesionales Independientes presenta un aumento del importe en comparación con el 2020. La principal variación corresponde al aumento de gastos del asesoramiento para el cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI y el asesoramiento para la recalificación de los terrenos incluidos en el inmovilizado en curso.

NOTA 17. HECHOS POSTERIORES

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que los impactos en las operaciones del Grupo derivados del COVID-19, siguen con lo descrito en la nota 2.4 y mitigados por la vacunación masiva a la población, que esta derivando en el levantamiento de las restricciones de movilidad y aforo, tanto a nivel nacional como internacional con la consecuente reactivación del consumo.



No se han producido hechos significativos posteriores a la fecha de cierre de las Notas de los estados financieros intermedios consolidados.



**FORMULACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS
MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

El Consejo de Administración de la Sociedad Desarrollos Ermita del Santo, Socimi S.A., con fecha 22 de octubre de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021 los cuales vienen constituidos por los Anexos que preceden a este escrito

D. Alberto Enrique Finol Galúe

D. Miguel Ara Parga

D. Carlos David Gutierrez Swanson