

## AL BME GROWTH

Madrid, 27 de abril de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME GROWTH**”), DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), pone en conocimiento del Mercado la siguiente:

### OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

#### A. Cuentas Anuales:

Se acompañan los documentos siguientes:

1. Informe de auditoría, Cuentas Anuales individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
2. Informe de auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

#### B. Informe sobre la Estructura Organizativa y Sistema de Control:

El Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido, en su reunión de 19 de abril de 2023, que no es necesario modificar el Informe sobre la Estructura Organizativa y Sistema de Control con el que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME Growth que fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 16 de marzo de 2021 y se acompaña a continuación.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores. Atentamente,



D. Alberto Finol Galué.

Presidente del Consejo de Administración de  
DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A.

# Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales del ejercicio 2022

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A.

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (en adelante, el Grupo) que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2022. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

Tal como se informa en las notas 5 y 6 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo cuenta con un centro comercial explotado en régimen de alquiler, que figura registrado en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del balance consolidado a 31 de diciembre de 2022 por un importe neto de 15.920.000 euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 5 de la memoria consolidada, las Inversiones Inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2022 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y considerando otras variables en condiciones de incertidumbre, siendo esta cuestión el riesgo más significativo de incorrección material en relación a las citadas inversiones debido a las estimaciones y juicios de valor incluidas en la determinación del valor recuperable de las mismas.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido la tasación más reciente del centro comercial, se ha determinado que la dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en la citada tasación. Para ello hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes. Asimismo, hemos analizado la competencia, capacidad y objetividad del experto contratado a los efectos por la Dirección del Grupo contrastando la adecuación de su trabajo y hemos evaluado la razonabilidad de las hipótesis y métodos empleados, habiendo verificado que los registros contables son congruentes con el análisis realizado y los hallazgos detectados.

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría

obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad Dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2022 y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

27 de abril de 2023





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

**Memoria Consolidada Correspondiente al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2022**

**DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Balance de Situación Consolidado  
Correspondiente al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2022	31/12/2021
<b>Inmovilizado material</b>		<b>15.920.000,00</b>	<b>17.250.000,00</b>
Terrenos Y construcciones	7	13.827.419,91	15.103.228,40
Instalaciones Técnicas y Otro inmovilizado material	6	168.675,74	222.867,25
Inmovilizado en curso y anticipos	7	1.923.904,35	1.923.904,35
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8.1</b>	<b>172.437,61</b>	<b>177.747,61</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>16.092.437,61</b>	<b>17.427.747,61</b>
<b>Existencias</b>		<b>15.517,68</b>	<b>0,00</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>103.146,28</b>	<b>314.930,40</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios a cp	8.1	89.316,41	249.940,51
Administraciones públicas para cobrar	12.3	13.829,87	64.989,89
<b>Inversiones en empresas vinculadas a cp</b>	<b>8.1 y 14</b>	<b>377.630,01</b>	<b>383.046,99</b>
<b>Inversiones financieras a cp</b>	<b>8.1</b>	<b>500,00</b>	<b>500,00</b>
<b>Periodificaciones a cp</b>		<b>18.479,85</b>	<b>0,00</b>
<b>Efectivos y medios líquidos</b>		<b>13.460,03</b>	<b>105.482,85</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>528.733,85</b>	<b>803.960,24</b>
<b>Total activo</b>		<b>16.621.171,46</b>	<b>18.231.707,85</b>

## DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

Correspondiente al ejercicio terminado

el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Capital Social	9	5.294.100,00	5.000.000,00
Prima de emisión	9	13.329.282,00	12.376.398,00
Reserva Voluntaria		1.904,00	-16.846,00
Reservas en sociedades por integración global	9	-4.862.814,81	-4.783.308,67
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	-1.272,00	-1.272,00
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-324.750,83	-194.967,16
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	4	-2.235.312,10	-190.539,81
<b>Patrimonio atribuido a la dominante</b>		<b>11.201.136,26</b>	<b>12.189.464,36</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>8.2</b>	<b>3.827.212,36</b>	<b>3.741.053,45</b>
Deudas con entidades de crédito largo plazo		3.387.133,40	3.449.148,76
Otros pasivos financieros		440.078,96	291.904,69
<b>Pasivos no corrientes</b>		<b>3.827.212,36</b>	<b>3.741.053,45</b>
<b>Deudas a CP</b>	<b>8.2 y 8.3</b>	<b>945.439,48</b>	<b>1.069.659,56</b>
Deudas con entidades de créditos corto plazo		720.736,30	729.857,99
Otros pasivos corrientes		224.703,18	339.801,57
<b>Deudas con empresas del grupo corto plazo</b>	<b>8.2 y 14</b>	<b>20.000,00</b>	<b>556.662,60</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>8.2</b>	<b>627.383,36</b>	<b>674.867,88</b>
Proveedores empresas vinculadas	14	500.942,64	215.414,02
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		98.695,84	453.046,00
Administraciones públicas a pagar	12.3	27.744,88	6.407,86
<b>Pasivos corrientes</b>		<b>1.592.822,84</b>	<b>2.301.190,04</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>16.621.171,46</b>	<b>18.231.707,85</b>

**DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

Correspondiente al ejercicio terminado

el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

<b>PÉRDIDAS Y GANACIAS</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>16.1</b>	<b>1.480.941,85</b>	<b>1.389.953,78</b>
<b>Otros ingresos</b>		<b>14.854,61</b>	<b>32.302,00</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>16.3</b>	<b>-1.460.748,23</b>	<b>-1.870.991,59</b>
Servicios exteriores		-1.233.413,06	-1.571.488,58
Tributos y otros		-195.407,18	-243.632,73
Perdidas, deterioro y variación de prov. por op. Comerciales		-31.927,99	14.628,59
Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado		0,00	-70.498,87
<b>Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado</b>	<b>6 Y 7</b>	<b>-234.090,43</b>	<b>-235.925,44</b>
Dotación inmovilizado material		-234.090,43	-235.925,44
Dotación inmovilizado intangible		0,00	0,00
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>7</b>	<b>-1.933.744,57</b>	<b>395.929,02</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>16.2</b>	<b>55.089,18</b>	<b>244.183,77</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>-2.077.697,59</b>	<b>-44.548,46</b>
Ingresos financieros terceros		15,13	0,00
Ingresos financieros grupo		0,00	0,00
Diferencias de cambios positivas		0,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>		<b>15,13</b>	<b>0,00</b>
Gastos financieros terceros		-157.629,64	-145.991,28
Gastos financieros grupo		0,00	-0,07
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>-157.629,64</b>	<b>-145.991,35</b>
Ingresos financieros de participaciones en empresas del grupo		0,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-157.614,51</b>	<b>-145.991,35</b>
<b>RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>		<b>-2.235.312,10</b>	<b>-190.539,81</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-2.235.312,10</b>	<b>-190.539,81</b>
Impuesto sobre Sociedades	<b>12.1</b>	0,00	0,00
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>-2.235.312,10</b>	<b>-190.539,81</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE</b>		<b>-2.235.312,10</b>	<b>-190.539,81</b>

**DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEADAES DEPENDIENTES**

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

Correspondiente al ejercicio terminado

el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

**A) ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

	Nota	2022	2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(2.235.312,10)	(190.539,81)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(2.235.312,10)</b>	<b>(190.539,81)</b>

*[Handwritten signature]*

# DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEADAES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

Correspondiente al ejercicio terminado

el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

## B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Acciones y participac. Patrimonio	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021</b>	5.000.000,00	12.376.398,00		(3.618.079,82)	(100.064,00)	(1.258,15)	(1.358.937,86)	12.298.058,17
Total ingresos y gastos reconocidos							(190.539,81)	(190.539,81)
Operaciones con socios o propietarios								-
Operaciones con acciones o participaciones propias (actas)			(16.846,00)	(1.165.228,85)	98.792,00	(193.709,01)	1.358.937,86	81.946,00
Otras variaciones de patrimonio neto	5.000.000,00	12.376.398,00	(16.846,00)	(4.783.308,67)	(1.272,00)	(194.967,16)	(190.539,81)	12.189.464,36
<b>SALDO , FINAL DEL AÑO 2021</b>								
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022</b>	5.000.000,00	12.376.398,00	(16.846,00)	(4.783.308,67)	(1.272,00)	(194.967,16)	(190.539,81)	12.189.464,36
Total ingresos y gastos reconocidos							(2.235.312,10)	(2.235.312,10)
Operaciones con socios o propietarios								-
Operaciones con acciones o participaciones propias (actas)	294.100,00	952.884,00	18.750,00	(79.506,14)		(129.783,67)	190.539,81	1.246.984,00
Otras variaciones de patrimonio neto	5.294.100,00	13.329.282,00	1.904,00	(4.862.814,81)	(1.272,00)	(324.750,83)	(2.235.312,10)	11.201.136,26

*[Handwritten signature]*

## DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado  
Correspondiente al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en euros)

<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(280.446,63)</b>	<b>466.766,56</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.235.312,10)	(190.539,81)
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>1.889.211,77</b>	<b>(258.196,00)</b>
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	(234.090,43)	235.925,44
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7 y 11.c	1.933.744,57	(395.929,02)
Variación de provisiones		31.927,99	(244.183,77)
Gastos financieros (+)		157.629,64	145.991,35
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>223.283,34</b>	<b>1.061.493,72</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		160.624,10	249.940,51
Otros activos corrientes (+/-)		180.671,75	485.775,25
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		7.269,33	239.956,66
Otros pasivos corrientes (+/-)		-125.281,84	85.821,30
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		2.441,73	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(157.629,64)</b>	<b>(145.991,35)</b>
Pagos de intereses (-)		(157.629,64)	(145.991,35)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(837.835,00)</b>	<b>-</b>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		<b>(837.835,00)</b>	<b>-</b>
Inversiones inmobiliarias	7	(837.835,00)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>1.026.312,81</b>	<b>(567.906,94)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>1.246.984,00</b>	<b>98.792,00</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	13	1.246.984,00	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		-	98.792,00
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>(220.671,19)</b>	<b>(666.698,94)</b>
Emisión:		-	(10.001,40)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	15	-	(10.001,40)
Devolución y amortización de:		(220.671,19)	(656.697,54)
Deudas con entidades de crédito (-)		(71.137,54)	(433.202,99)
Otras deudas (-)		(149.533,65)	(223.494,55)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(91.968,82)</b>	<b>(101.140,38)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		105.428,85	206.623,23
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		13.460,03	105.428,85



## **NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES**

La sociedad Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) 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 2022 y 2021 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 de la Sociedad Dominante 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 BME Growth (anteriormente denominado MAB).

Las cifras contenidas en todos los estados contables que forman parte de las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias anual consolidada, estado de cambios en el patrimonio netos anual consolidado, estado de flujos de efectivo anual consolidado y la memoria consolidada) están expresadas en euros, salvo mención específica de lo contrario.

Las cuentas anuales de la Sociedad Dominante y las cuentas anuales consolidadas del Grupo, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron formuladas el 22 de abril 2022, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2022 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen fiscal SOCIMI:

El Grupo se encuentra regulado 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.U, y el 13 de octubre de 2021, la Sociedad cambia su forma y denominación social, a ESPACIO ERMITA, S.L.U.

Dicha entidad (en adelante, la "SUB-SOCIMI") ha optado por el régimen de SOCIMI en su condición de entidad 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, modificada por la Ley 11/2021 de 9 de julio 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.

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

## 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 más de los derechos de voto de la Sociedad.

En este sentido, todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del Grupo, el cual se encuentra detallado en el epígrafe 2.2 siguiente, han sido consolidadas por el método de integración global por poseer la Sociedad Dominante todos los derechos de voto en sus órganos de administración y ostentar la gestión de los mismos.

#### *Saldos y transacciones entre empresas del Grupo*

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas se han eliminado en el proceso de consolidación.

#### *Homogeneización de principios contables*

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias.

### 2.2 Perímetro de consolidación

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, así como determinada información relacionada con las mismas de acuerdo con sus estados financieros consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Denominación	Domicilio	Actividad	Porcentaje de Participación Directo o indirecto	Sociedad titular de la participación
Sociedades Dependientes - Espacio Ermita, S.L.U. (anteriormente denominada Ibemetex ermita, S.L.U.)	Madrid	Arrendamiento de locales comerciales	100%	Desarrollo Ermita del Santo, S.A. SOCIMI

Ejercicio	Denominación	Participación Directa e indirecta	Capital	Reservas	Resultados ej anteriores	Resultado	Aportación de Socios	Patrimonio	Coste participación
Ejercicio 2022	Espacio Ermita, S.L.U. (***)	100%	4.060.102	(38.431,46)	(8.623.485,35)	(2.078.301,75)	17.115.398,00	10.435.281,44	17.376.398,0
Ejercicio 2021	Espacio Ermita, S.L.U. (***)	100%	4.060.102	(38.431,46)	(8.562.729,21)	(60.756,14)	17.115.398,00	12.513.583,19	17.376.398,0

(\*) 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

(\*\*\*) Sociedades auditada por Grant Thornton

Para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2022 como en el ejercicio 2021 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.

### **NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

#### **3.1 Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas 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 el Grupo.

Dichas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con los 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 las presentes cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2021.
- 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 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de las cuentas anuales consolidadas 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 explicarán 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 5).
- La evaluación del cumplimiento de la aplicación del principio de gestión continuada (véase 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 31 de diciembre del 2022, 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

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante bajo el principio de empresa en funcionamiento ya que, aunque el Grupo tiene fondo de maniobra negativo a la fecha de cierre, se ha producido durante el ejercicio 2022 una ampliación de capital por parte de la Sociedad Dominante (ver nota 17) y con cargo a dicha ampliación, que ha mejorado sin llegar subsanarlo, el fondo de maniobra. Además, el Grupo cuenta con el apoyo financiero de su principal accionista con lo que podrá hacer frente a sus obligaciones a corto plazo.

### **3.3 Comparación de la información**

La obligación de presentar las presentes cuentas anuales consolidadas 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 2022 y el 31 de diciembre de 2021 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo anual.

Los administradores de la Sociedad Dominante presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, las correspondientes al 31 de diciembre de 2021.

### **3.4 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.

### **3.5 Agrupación de partidas**

Las cuentas anuales consolidadas no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto.

### 3.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2022, ni de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

### NOTA 4. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación de la Sociedad Dominante, de las pérdidas correspondientes al ejercicio 2022, 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Espacio Ermita, S.L.U.	(2.078.301,75)	(60.756,14)
Desarrollo Ermita del Santo SOCIMI, S.A.	(157.010,35)	(129.783,67)
<b>Total</b>	<b>(2.235.312,10)</b>	<b>(190.539,81)</b>

### 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 las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022:

#### **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 consolidado en que se incurren.

Los trabajos efectuados por el Grupo 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.

El Grupo amortiza sus inversiones inmobiliarias de forma lineal. Los porcentajes aplicados son los siguientes:

	% Anual
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 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.

### **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 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**

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e

instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la nota 2.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este

#### a.1) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

##### a.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o, por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de los activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el

que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### a.1.2) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en

el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconocen un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

#### a.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un

hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

- Pasivos financieros a coste amortizado

#### a.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuya política contable se encuentra detallada en la nota g.2.2.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

#### a.2.2) Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge

asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero

se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

### **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**

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

La Sociedad presta servicios de acceso a los directorios que la misma posee. El ingreso por estos servicios se reconoce en un momento determinado del tiempo y no antes del inicio del periodo en el que el cliente va a hacer uso de dicho servicio, en la medida en que se reconoce como un servicio por un derecho de uso y el cliente no espera que se realicen modificaciones sobre el mismo.

#### Ingresos por alquileres

La actividad principal del Grupo es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

### **5.10 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- o Provisiones: Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- o Pasivos contingentes: Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los

ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

#### 5.11 Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

En el balance consolidado adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que el Grupo esperar vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

#### 5.12 Información segmentada

La sociedad es una SOCIMI cuya única actividad es el alquiler e inmuebles, cuya actividad solo se localiza en una geografía.

### NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

#### Coste:

Elemento	01.01.2021	Altas	Bajas	31.12.2021	Altas	Bajas	31.12.2022
Maquinaria	213.660,80	-	156.483,79	57.177,01	-	-	57.177,01
Otras instalaciones	400.697,59	70.100,00	-	470.797,59	460	-	471.257,59
Mobiliario	12.649,98	-	-	12.649,98	-	-	12.649,98
Otro inmovilizado Material	3.665,20	-	-	3.665,20	-	-	3.665,20
<b>Total</b>	<b>630.673,57</b>	<b>70.100,00</b>	<b>-156.483,79</b>	<b>544.289,78</b>	<b>460</b>	<b>-</b>	<b>544.749,78</b>

#### Amortización:

Elemento	01.01.2021	Altas	Bajas	31.12.2021	Altas	Bajas	31.12.2022
Maquinaria	-83.437,35	-13.587,23	59.121,76	-37.902,82	-5.717,70	-	-43.620,52
Otras instalaciones	-226.137,18	-42.276,54	-	-268.413,72	-47.724,58	-	-316.138,30
Mobiliario	-10.175,79	-1.265,00	-	-11.440,79	-1.209,23	-	-12.650,02
Otro inmovilizado Material	-3.665,20	-	-	-3.665,20	-	-	-3.665,20
<b>Total</b>	<b>-323.415,52</b>	<b>-57.128,77</b>	<b>59.121,76</b>	<b>-321.422,53</b>	<b>-54.651,51</b>	<b>-</b>	<b>-376.074,04</b>

#### Valor Neto contable:

Elemento	31.12.2021	31.12.2022
Maquinaria	19.274,19	13.556,49
Otras instalaciones	202.383,87	155.119,29
Mobiliario	1.209,19	-
Otro inmovilizado Material	-	-
<b>Total</b>	<b>222.867,25</b>	<b>168.675,78</b>

## NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

### Coste:

Elemento	01.01.2021	Altas	Bajas	31.12.2021	Altas	Bajas	31.12.2022
Terrenos	10.169.410,00	-	-	10.169.410,00	459.277,50	-	10.628.687,50
Construcciones	8.939.833,15	-	-	8.939.833,15	378.097,50	-	9.317.930,65
Inmovilizado en curso	1.923.904,35	-	-	1.923.904,35	-	-	1.923.904,35
<b>Total</b>	<b>21.033.147,50</b>	-	-	<b>21.033.147,50</b>	<b>837.375,00</b>	-	<b>21.870.522,50</b>

### Amortización:

Elemento	01.01.2021	Altas	Bajas	31.12.2021	Altas	Bajas	31.12.2022
Construcciones	-1.446.646,10	-178.796,07	-	-1.625.442,17	-179.438,92	-	-1.804.881,69
<b>Total</b>	<b>-1.446.646,10</b>	<b>-178.796,07</b>	-	<b>-1.625.442,17</b>	<b>-179.438,92</b>	-	<b>-1.804.881,69</b>

### Deterioro:

Elemento	01.01.2021	Altas	Bajas	31.12.2021	Altas	Bajas	31.12.2022
Construcciones	-2.776.501,00	-	395.929,02	-2.380.571,98	-1.933.744,57	-	-4.314.316,55
<b>Total</b>	<b>-2.776.501,00</b>	-	<b>395.929,02</b>	<b>-2.380.571,98</b>	<b>-1.933.744,57</b>	-	<b>-4.314.316,55</b>

### Valor Neto contable:

Elemento	31.12.2021	31.12.2022
Terrenos	10.169.410,00	10.628.687,50
Construcciones	4.933.819,00	3.198.732,41
Inmovilizado en curso	1.923.904,35	1.923.904,35
<b>Total</b>	<b>17.027.132,75</b>	<b>15.751.324,26</b>

Dentro del epígrafe "Inmovilizado en curso" se recoge, en su mayoría, las inversiones que ha ido realizando la Sociedad, para la elaboración de informes y estudios relacionados en el proyecto de cambio de calificación urbanística de la parcela donde se sitúa el Centro Comercial La Ermita. Aun cuando en la actualidad este proyecto vuelve a estar activo.

En el ejercicio 2022, se mantiene intención de presentar la solicitud al Ayuntamiento de dicha modificación, debido a que el Ayuntamiento tiene la competencia de promover los cambios de calificación urbanística. En la actualidad se están cerrado los trabajos del proyecto e informes sectoriales que se deberán anexar a dicha solicitud, como, por ejemplo: Proyectos Topógrafo, Actividad Económica, Tráfico, Medio Ambiente, etc.

El 28 de julio de 2022, el Ayuntamiento de Madrid aprobó en Junta de Gobierno la aprobación inicial para la modificación Puntual del PGOU en el ámbito del Centro Comercial La Ermita. Con posterioridad el 1 de septiembre de 2022 se publicó en el BOCM.

A día de hoy la sociedad está a la espera de la aprobación del informe del Área de Movilidad del Ayto, informe interno que gestiona el equipo municipal. Estimando que la aprobación provisional llegara a finales del ejercicio 2023.

Las inversiones inmobiliarias que mantiene la sociedad dependiente presentan la siguiente información:

- Naturaleza del Inmovilizado Material: El Centro Comercial está ubicado en el Paseo de la Ermita del Santo nº 48.
- Importe: Corrección valorativa realizada por importe 2.776.501 euros en el ejercicio 2020, en base a las conclusiones obtenidas del estudio de valoración realizado por una sociedad de reconocido prestigio en la materia y en la que se han utilizado los Estándares RIC's de Valoración y Evaluación 10ª edición ("Red Book"), publicada en julio de 2017.
- En el ejercicio 2021 y 2022, y como resultado de la actualización de la valoración del inmueble realizado por una sociedad de reconocido prestigio en la materia se produce una corrección valorativa negativa de 1.933.744,57 euros (corrección valorativa positiva de 395.929,02 euros en el 2021)
- Criterio empleado para determinar el valor razonable: Para llegar a una conclusión sobre el valor de mercado de la propiedad, se ha utilizado el método de flujo de caja descontado en 10 años. Considerando una rentabilidad de salida del 5,9% el primer año, 7,3% el segundo año, y 8,4% el tercer año, y adicional una tasa de descuento del 10,0%.

## NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 8.1 Activos financieros a coste amortizado

La información de los activos financieros a coste amortizado del balance consolidado a largo plazo clasificado por categoría es:

	Créditos derivados y Otros	
	31.12.2022	31.12.2021
Depósitos y Fianzas constituidas	172.437,61	177.747,61
<b>Total</b>	<b>172.437,61</b>	<b>177.747,61</b>

El epígrafe "Depósitos y Fianzas constituidas" recoge el importe depositado en el IVIMA, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que obliga a los arrendadores a depositar dos mensualidades del arrendamiento para uso distinto de vivienda, a disposición de la Administración Autonómica hasta la extinción del contrato de arrendamiento.

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

	Activos financieros a coste amortizado	
	2022	2021
Cientes Comerciales	89.316,41	249.940,51
Inversiones financieras a corto plazo	500,00	500,00
Periodificaciones a corto plazo	18.479,85	-
Inversiones en empresas vinculadas a cp	377.630,01	383.046,99
<b>Total</b>	<b>485.926,27</b>	<b>633.487,50</b>

El saldo del epígrafe “Inversiones en empresas vinculadas” en el ejercicio 2021 y 2022 corresponde a una cuenta de crédito con la empresa vinculada Desarrollo Espacios Comerciales 48 SL (Antigua Espacio Cuatro Gestión SL).

El saldo de “inversiones financieras a corto plazo” en el 2021 y en el 2022 de 500 euros de un depósito constituido en el juzgado.

El saldo del epígrafe “Periodificaciones a corto plazo”, se compone a 31 de diciembre de 2022 del gasto periodificado por las pólizas de seguros contratadas por el Grupo y los pagos del VADO de las comunidades de propietarios.

## 8.2 Pasivos financieros a coste amortizado

La información de los pasivos financieros a coste amortizado del balance consolidado a largo plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Débitos y partidas a pagar	3.387.133,40	3.449.148,76	-	-	3.387.133,40	3.449.148,76
Fianzas	-	-	281.561,22	286.643,59	281.561,22	286.643,59
Deudas largo plazo (Ayuntamiento Madrid)	-	-	158.517,22	5.261,10	158.517,22	5.261,10
<b>Total</b>	<b>3.387.133,40</b>	<b>3.449.148,76</b>	<b>440.078,96</b>	<b>291.904,69</b>	<b>3.827.212,36</b>	<b>3.741.053,45</b>

El saldo de “Deudas a largo plazo (Ayuntamiento de Madrid)” corresponde a los aplazamientos solicitados y aprobados para el pago del IAE, IBI y tasas de residuos urbanos de 2022, 2021 y 2020 al Ayuntamiento de Madrid. A 31 de diciembre del 2022 el importe pendiente de pago aplazado con el Ayuntamiento de 2022 asciende a 158.517,22 euros a largo plazo y 224.574,46 euros a corto plazo (5.261,10 euros a largo plazo y 191.975,71 euros a corto plazo en 2021).

Las Fianzas están compuestas por los importes cobrados a los arrendatarios, a la firma de los contratos de arrendamiento como fianza. Dichos importes se depositan en el IVIMA hasta su posterior devolución a la finalización del arrendamiento. Se desglosan en fianzas legales por importe de 232.240,36 euros y adicionales por importe de 49.320,86 euros.

La información de los pasivos financieros a coste amortizado del balance consolidado a corto plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Débitos y partidas a pagar	720.736,30	729.857,99	-	-	720.736,30	729.857,99
Proveedores comerciales y otros	-	-	599.638,48	668.460,02	599.638,48	668.460,02
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	20.000,00	556.662,60	20.000,00	556.662,60
Otros pasivos financieros	-	-	224.703,18	339.801,57	224.703,18	339.801,57
<b>Total</b>	<b>720.736,30</b>	<b>729.857,99</b>	<b>844.341,66</b>	<b>1.564.924,19</b>	<b>1.565.077,96</b>	<b>2.294.782,18</b>

Dentro del epígrafe “proveedores comerciales a corto plazo”, se ha liquidado la deuda pendiente por el acuerdo por el control del parking con Inmosaguas, S.L. el 5 de abril de 2022, que ascendía a 423.500 euros.

El epígrafe de Otros pasivos financieros recoge las deudas a corto plazo corresponde a los aplazamientos solicitados y aprobados para el pago del IAE, IBI y tasa de residuos urbanos de 2019, 2020, 2021 y 2022 al Ayuntamiento de Madrid.

*La Sociedad dependiente tiene dos hipotecas que ha establecido como garantía sobre una 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 249.673 € constituida sobre la finca registral 60.058,*

El detalle de las deudas con entidades de crédito de los préstamos a largo plazo a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Entidad	Limite	Corto Plazo	Largo Plazo	Tipo de interés	Vencimiento
SANTANDER	200.000,00	10.851,53	-	3,50%	23/03/2023
SABADELL	1.640.036,13	265.197,64	993.342,24	3,00%	30/06/2027
CAIXA	40.600,00	5.153,92	-	3,90%	01/07/2023
CAIXA	2.000.000,00	138.722,42	1.025.995,89	4,00%	01/07/2030
CAIXA	300.000,00	58.128,48	-	2,75%	01/11/2023
SABADELL	500.000,00	79.760,38	374.533,99	2,25%	31/05/2025
SABADELL	100.000,00	24.764,51	49.014,24	2,20%	30/11/2025
LA CAIXA	200.000,00	31.784,88	155.180,88	2,25%	15/07/2025
SANTANDER	270.000,00	43.045,09	198.821,55	2,38%	30/04/2025
SABADELL	700.000,00	63.327,45	590.244,61	2,60%	27/02/2032
<b>TOTAL</b>	<b>5.950.636,13</b>	<b>720.736,30</b>	<b>3.387.133,41</b>		

### 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:

#### En 2022

Límite	Entidad	Corto plazo	2.024	2.025	2.026	2.027	Resto	Largo plazo	Total
500.000,00	Sabadell	79.760,38	81.573,65	83.428,09	85.324,70	87.264,43	36.943,12	374.533,99	454.294,37
40.600,00	Caixa	5.153,92	-	-	-	-	-	-	5.153,92
100.000,00	Sabadell	24.764,51	25.314,96	23.699,28	-	-	-	40.014,24	73.778,75
270.000,00	Santander	43.045,09	44.080,81	45.141,45	46.227,62	47.339,91	16.031,76	198.821,55	241.866,64
200.000,00	Santander	10.851,53	-	-	-	-	-	-	10.851,53
1.640.036,13	Sabadell	265.197,64	273.263,99	281.575,57	290.139,96	148.362,72	-	993.342,24	1.258.539,88
2.000.000,00	Caixa	138.722,42	139.015,47	144.679,17	150.573,63	156.708,22	435.019,40	1.025.995,89	1.164.718,31
200.000,00	Caixa	31.784,88	32.507,44	33.246,45	34.002,25	34.775,24	20.649,50	155.180,88	186.965,76
300.000,00	Caixa	58.128,48	-	-	-	-	-	-	58.128,48
700.000,00	Sabadell	63.327,45	64.993,79	61.078,84	68.459,03	70.260,33	325.452,62	590.244,61	653.572,06
<b>5.950.636,13</b>		<b>720.736,30</b>	<b>660.750,11</b>	<b>672.848,85</b>	<b>674.727,19</b>	<b>544.710,86</b>	<b>834.096,39</b>	<b>3.387.133,40</b>	<b>4.107.869,70</b>

#### En 2021

Límite	Entidad	Corto plazo	2.023	2.024	2.025	2.026	Resto	Largo plazo	Total
200.000,00	Santander	42.470,91	10.851,52	-	-	-	-	10.851,52	53.322,43
400.000,00	Santander	28.893,16	-	-	-	-	-	-	28.893,16
1.640.036,13	Sabadell	245.033,30	265.197,64	273.263,99	281.575,57	290.139,96	148.362,72	1.258.539,88	1.503.573,18
40.600,00	Caixa	8.567,51	5.153,92	-	-	-	-	5.153,92	13.721,43
2.000.000,00	Caixa	128.357,98	133.573,55	139.015,47	144.679,17	150.573,63	591.727,62	1.159.569,44	1.287.927,42
300.000,00	Caixa	61.859,32	58.128,48	-	-	-	-	58.128,48	119.987,80
500.000,00	Sabadell	147.286,96	146.852,86	125.194,83	128.040,95	54.205,73	-	454.294,37	601.581,33
100.000,00	Sabadell	26.221,25	24.764,50	25.314,96	23.699,29	-	-	73.778,75	100.000,00
200.000,00	Caixa	13.034,24	55.751,73	49.890,67	51.024,86	30.298,50	-	186.965,76	200.000,00
270.000,00	Santander	28.133,36	81.254,81	67.744,08	69.374,08	23.493,67	-	241.866,64	270.000,00
<b>5.650.636,13</b>		<b>729.857,99</b>	<b>781.529,01</b>	<b>680.424,00</b>	<b>698.393,92</b>	<b>548.711,49</b>	<b>740.090,34</b>	<b>3.449.148,76</b>	<b>4.179.006,75</b>

## **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 13.502.

Las mencionadas acciones 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 Dominante, 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, 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 en dicho ejercicio 2019.

Con fecha 24 de febrero de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la ampliación de capital 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 Dominante a 5.000.000 euros.

Con fecha 19 de abril de 2021, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el desdoblamiento del máximo de acciones en que se divide su capital social 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.

Con fecha 28 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó una ampliación de capital hasta un importe máximo de 2.500.000 €, delegando en el Consejo de Administración la facultad de realizar dicha ampliación. Dicha ampliación de capital se ha acabado llevando a cabo en el ejercicio 2022 tal y como se describe en la nota 17 de la presente memoria consolidada.

El 18 de enero de 2022 se acuerda aumentar el capital de la empresa por un importe de 294.100 €, mediante la emisión de 294.100 acciones de 1€ de valor nominal, desembolsadas mediante aportación dinerarias junto con la prima de emisión total de 952.884€. La ampliación genera derechos de suscripción preferente a los titulares de las acciones de la Sociedad dominante a un precio de suscripción de 4,24€.

A 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad Dominante se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, ascendiendo en ese momento a 5.294.100 euros, representado por 5.294.100 acciones nominativas, de 1 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 5.294.100.

A 31 de diciembre de 2022, el capital social esta íntegramente suscrito y desembolsado, según la siguiente distribución:

	Nº acciones	Euros	% participación
PERSHING LLC	673.735	673.735	12,73%
IBEMETEX INVESTMENT SOCIEDAD ANONIM/	1.273.352	1.273.352	24,05%
IBEMETEX SPAIN SLU	1.351.047	1.351.047	25,52%
RAYMOND JAMES AND ASSOCIATES INC	952.941	952.941	18,00%
JUAN GUILLERMO ALAMO	219.282	219.282	4,14%
ROBERTO D'ALESSANDRO	201.176	201.176	3,80%
MARIA ANTONIETA ALAMO	145.588	145.588	2,75%
JAVIER INSAUSTI	80.746	80.746	1,53%
PEDRO MANUEL MEZQUITA	52.941	52.941	1,00%
OTROS	343.292	343.292	6,48%
<b>Total</b>	<b>5.294.100</b>	<b>5.294.100</b>	<b>100,00%</b>

A 31 de diciembre de 2021, el capital social esta íntegramente suscrito y desembolsado, según la siguiente distribución:

	Nº acciones	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%
<b>Total</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100,00%</b>

#### Acciones propias

La Sociedad Dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de capital que establece, en relación con 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 31 de diciembre de 2022 por importe de 1.272 euros (1.272 euros a 31 de diciembre de 2021).

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 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 236 acciones de Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A., y en la cuenta de efectivo la suma de 100.000 euros.

#### Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2022 se recoge una Prima de Emisión de 13.329.282 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., 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, y la prima de emisión emitida por valor de 952.884 euros relativa a la ampliación de capital ejecutada en el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2022.

#### 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.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

#### Reservas en sociedades consolidadas

El detalle de las reservas consolidadas es como sigue:

	31.12.2022	31.12.2021
Espacio Ermita, S.L.U.	(4.862.814,81)	(4.783.308,67)
<b>Total</b>	<b>(4.862.814,81)</b>	<b>(4.783.308,67)</b>

#### 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre del 2021 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 203.504 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 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 3.2.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 31 de diciembre de 2022, 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 es 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 2022 y 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 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:

	2022	2021
Resultado Contable del ejercicio antes de impuestos	(2.235.312,10)	(190.539,81)
Ajustes por diferencias permanentes	1.933.744,57	39.456,93
<b>Base Imponible</b>	<b>(301.567,53)</b>	<b>(151.082,88)</b>
Gastos por impuestos corriente (0%)	-	-
Gasto por impuesto diferido	-	-
<b>Total Gasto por impuesto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021**

La información requerida por el artículo 11 de la Ley SOCIMI se detalla a continuación:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

f) La sociedad no dispone de inmuebles destinados al arrendamiento. Su único activo en 2022 es la participación como Socio Único en la mercantil Espacio Ermita S.L., sociedad que sí es propietaria de inmuebles en arrendamiento, que adquirió en 2012. La sociedad adquirió la participación en Espacio Ermita S.L. al tiempo de su constitución el 20 de septiembre de 2018.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI.

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la sociedad se encuentran dentro de este apartado.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

### 12.3 Administraciones Públicas a corto plazo

El detalle de Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, a corto plazo, es el siguiente:

	2022		2021	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
H.P. IVA	13.829,87	-	64.989,89	-
H.P. IRPF	-	27.744,88	-	6.407,86
<b>Total</b>	<b>13.829,87</b>	<b>27.744,88</b>	<b>64.989,89</b>	<b>6.407,86</b>

### NOTA 13. OTRA INFORMACIÓN

#### *Honorarios de Auditoría*

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el importe de los honorarios relativos a los servicios de auditoría de los informes individuales de las 2 sociedades del Grupo prestados por Grant Thornton, S.L.P. (Sociedad Unipersonal), junto en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas, asciende a 15.400 euros y por otros servicios de revisión limitada de 7.000 euros. (14.000 euros y por otros servicios de revisión limitada de 7.000 euros en 2021).

### NOTA 14. SALDOS Y OPERACIONES VINCULADAS

*El detalle de las empresas vinculadas, por pertenecer a los mismos accionistas en 2022, es el siguiente:*

- 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

*El detalle de las empresas vinculadas, por pertenecer a los mismos accionistas en 2021, es el siguiente:*

- 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 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

**Ejercicio 31.12.2022**

<b>Saldos con Vinculadas</b>	<b>Cientes comerciales</b>	<b>Inversiones empresas vinculadas corto plazo. (ver nota 6.1)</b>	<b>Proveedores comerciales empresas vinculadas</b>	<b>Deudas con empresas vinculadas</b>
Ibemetex Investment	-	3.521,23	-	-
Comunidad de Propietarios ERMITA II	-	-	(30.488,73)	-
Espacio Quatro Gestión, S.L.	-	374.108,78	-	-
Cines Aqualon	-	-	-	(20.000,00)
D. Alberto Enrique Finol Galué	-	-	-	-
Iberosites SL	-	-	(470.453,91)	-
Calox Internacional	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>377.630,01</b>	<b>(500.942,64)</b>	<b>(20.000,00)</b>

EJERCICIO 31.12.2021

Saldos con Vinculadas	Cientes comerciales	Inversiones empresas vinculadas corto plazo. (ver nota 6.1)	Proveedores comerciales empresas vinculadas	Deudas con empresas vinculadas
Ibemetex Investment	-	3.521,23	-	(520.549,15)
Comunidad de Propietarios ERMITA II	-	-	(215.414,02)	-
Espacio Quatro Gestión, S.L.	-	338.519,84	-	(62,32)
Cines Aqualon	-	-	-	(20.000,00)
D. Alberto Enrique Finol Galué	-	-	-	(16.051,13)
Iberosites SL	-	41.005,92	-	-
Calox Internacional	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>383.046,99</b>	<b>(215.414,02)</b>	<b>(556.662,60)</b>

**Operaciones Vinculadas al 31.12.2022 y 31.12.2021**

**Ejercicio 31.12.2022**

Entidades vinculadas	Servicios exteriores	Ingresos Servicios Prestados
Espacio Quatro Gestión, S.L.	320.003,72	(4.470,00)
Iberosites SL	1.167,17	(260.351,28)
Comunidad propietarios ERMITA II	199.612,29	-
Ibemetex Spain	-	(9.030,00)

**Ejercicio 31.12.2021**

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	-

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 Espacio Ermita S.L.U. (anteriormente Ibemetex Ermita, S.L.U.)

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 Espacio Ermita (i) como avalista en las operaciones bancarias que tiene Espacio 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 Espacio Ermita, S.L., en virtud del contrato con 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 Quatro 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, Espacio 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 Espacio 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 Ibemetex Spain, S.L.U. mercantil con objeto social análogo al de la Sociedad y que explota el Centro Comercial “Aqualón” en Huelva, por lo que, dada la ubicación geográfica de dicha explotación, no cabe esperar daño para el grupo, y sí sinergias.

Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, los Administradores de la Sociedad dominante comunican que durante el 2022 y 2021 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 Espacio Ermita, S.L.U.

#### **NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN**

##### **15.1 Plantilla**

Durante el ejercicio 2021 y 2022 el Grupo no ha tenido personal en su plantilla.

##### **15.2 Retribución y otras prestaciones de los Administradores y a la Alta Dirección**

Los Administradores de la Sociedad Dominante, durante el ejercicio 2022 no han percibido remuneraciones ni tampoco durante 2021, por su condición de consejero ni por ningún otro motivo

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.

##### **15.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.**

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes::

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	99
Ratio de operaciones pagadas	24	95
Ratio de operaciones pendientes de pago	127	155
	Euros	Euros
Total, pagos realizados en un periodo inferior al establecido en la normativa	1.457.924	1.073.132
Total, pagos realizados en un periodo superior al establecido en la normativa	337.074	633.078
Total pagos pendientes	599.638	668.460

2022	Nº Facturas	Euros
Total, pagos realizados	233	1.794.997
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	202	1.457.924
% sobre el total de facturas pagadas	87%	81%

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en las partidas “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” – “Proveedores” y “Acreedores por prestaciones de servicios” del pasivo corriente del balance consolidado adjunto.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de 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 numerados 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 de denominados, 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 1.480.941,85 euros a 31 de diciembre de 2022 (1.389.953,78 euros a 31 de diciembre del 2021), cuyo desglose es el siguiente:

- 1.297.725,46 euros es el importe de la facturación total por rentas a 31 de diciembre de 2022. (1.202.047,40 euros en 2021).
- 66.328,90 euros es el importe de la repercusión de los gastos de comunidad a los arrendatarios que tienen reconocido en su contrato dicha repercusión (124.596,52 euros en 2021)
- 116.887,49 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. (63.309,86 euros en 2021)

### **16.2 Otros resultados**

El ingreso por otros resultados de 55.089,18 euros a 31 de diciembre 2022 (244.183,77 euros en 2021) el saldo en 2021 se debía principalmente al acuerdo judicial por el cual Espacio 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:

	2022	2021
Otros gastos de explotación	(1.460.748,23)	(1.870.991,59)
Servicios exteriores	(1.233.413,06)	(1.571.488,58)
Tributos y otros	(195.407,18)	(243.632,73)
Perdidas, deterioro y variación de prov. por op. Comerciales	(31.927,99)	14.628,59
Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado	-	(70.498,87)



**NOTA 17. HECHOS POSTERIORES**

No se han producido hechos significativos posteriores a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas.

## **INFORME DE GESTIÓN 2022**

### **I. Actividad y evolución de Desarrollos Ermita del Santo Socimi SA y Sociedades Dependientes en 2022**

Desarrollos Ermita del Santo Socimi SA (DES) es la Socia Única de Espacio Ermita SLU (EER) y el objeto social coincide con el de su sociedad Filial. Durante 2022 DES no ha tenido ninguna actividad independiente de la de su filial EER.

En el año 2022 se levantaron definitivamente las restricciones motivadas por la epidemia de la COVID. El primer trimestre de 2022, al igual que el año 2021 estuvo marcado para el país por la pandemia del COVID19, y como no podía ser de otra manera ha afectado directamente a los resultados de EER. A pesar de las dificultades operativas y de gestión que la pandemia y las medidas de control de la misma (confinamientos, reducciones de horarios, reducciones de aforo, etc.) han provocado en la explotación del Centro Comercial La Ermita, nuestros resultados de la explotación de 2022 se han comportado mejor que los de 2021 manteniendo un nivel de ocupación de los locales del Centro Comercial similar al de 2021 y un moderado incremento en las rentas comparadas con las de 2021. Las bonificaciones en algunas de las rentas de nuestros arrendatarios como consecuencias de las restricciones derivadas de la pandemia, se mantuvieron durante el primer trimestre de 2022, quedando eliminadas en el resto del año.

En este sentido, el centro ha mantenido un nivel de ocupación prácticamente idéntico al de 2021 con 18 inquilinos. Los años de pandemia tuvieron un reflejo en la reducción de horarios con las limitaciones de aperturas en la mayor parte de esos años, limitaciones de horario que quedaron canceladas a partir del levantamiento de las restricciones. En este último sentido, hay determinadas actividades del Centro Comercial, fundamentalmente todas las relacionadas con el ocio y restauración, que habían padecido directamente estas limitaciones y el consiguiente efecto en sus cuentas de resultados, y que a partir de este año 2022 han ido recuperando lentamente sus niveles de aforos prepandémicos. Gracias a todo esto, hemos cerrado el año 2022 con un aumento de rentas con respecto a 2021 del 6 %.

El centro se encuentra ocupado al 90% de su superficie actual (51.804 mts<sup>2</sup> ocupados sobre 57.840 mt<sup>2</sup> de SBA), y las expectativas de futuro para la entrada de nuevos arrendatarios son moderadamente optimistas. Durante el año 2022 hemos venido observando un creciente interés en operadores para analizar su implantación en nuestro Centro Comercial, así estamos en conversaciones con 5 nuevos operadores interesados en incorporarse al centro.

Durante 2022 la compañía ha experimentado una devaluación del activo principal debido a la escasa incorporación de operadores nuevos a la actividad así como al deterioro general del sector del retail tras la pandemia. Esta devaluación se ha llevado a cabo como resultado de la nueva valoración que ha llevado a cabo Gesvalt del Centro Comercial La Ermita.

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 203.504 euros que se ha reducido en un 40 % con respecto a 2021.

Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto y una eficiente gestión de sus activos inmobiliarios, que permitirán gestionar adecuadamente los compromisos del Grupo a lo largo de los próximos doce meses.

Riesgo de mercado: Atendiendo a la situación actual del sector de Centros Comerciales, 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.

## II. Evolución previsible

Las expectativas de cara al futuro son buenas, pues contamos con un nivel similar de ocupación del centro al de antes de la pandemia, con el 15 % de los contratos de arrendamiento con inicio anterior a 2000, el 30 % con inicio en 2012 y el resto, 55% inicio del 2017-2022.

## III. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros, consideramos que los impactos en las operaciones de la Sociedad derivados del COVID-19, son muy reducidos, habiendo recuperado el Centro Comercial los horarios y aforos pre-pandemia.

## IV. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado gastos en I+D durante el ejercicio 2022

## V. Acciones propias

Durante el ejercicio 2020 y con el fin de cumplir los requisitos que establece el BME Growth para cotizar, la Sociedad DES adquirió 23.600 acciones para Autocartera, con el fin de que el Proveedor de Liquidez pueda realizar las operaciones reguladas en el contrato.

## VI. Información aplazamientos de pago

El detalle sobre los aplazamientos de pagos está incluido en la memoria y se ajustan a la normativa establecida al uso.

Madrid, 19 de abril de 2023



**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del Código de Comercio y los artículos 253, 254 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se redactan y presentan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, firman los administradores de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A., y Sociedades Dependientes en Madrid a 19 de abril de 2023.

D. Alberto Enrique Finol Galue

D. Miguel Ara Parga

D. David Gutierrez Swanson

# Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio 2022

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A.

### **Opinión con salvedades**

Hemos auditado las cuentas anuales de Desarrollos Ermita del Santo Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

### **Fundamento de la opinión con salvedades**

Tal y como se indica en la nota 5, al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene registrado en el epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo un importe de 17.376 miles de euros que se corresponde con el coste de adquisición de la única sociedad en la que participa. Conforme con las normas de registro y valoración descritas en la nota 4 a), la Sociedad deberá evaluar si es necesario hacer correcciones valorativas al cierre del ejercicio siempre que existan evidencias de que el valor en libros no es recuperable. Salvo mejor evidencia, el valor recuperable tendrá en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías existentes en el momento de la valoración. En aplicación del criterio anterior, la Sociedad debería haber registrado al 31 de diciembre de 2022 un deterioro de la Inversión de 6.941 miles de euros, de los 4.863 miles de euros provienen de ejercicios anteriores por lo que deberían minorar las reservas por importe de 4.863 miles de euros y el resto, por importe de 2.078 miles de euros, debería minorar el resultado del ejercicio 2022. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2022, el epígrafe del balance "Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo" se encuentra sobrevalorado por importe de 6.941 miles de euros, así como el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Deterioro de inversiones en empresas del grupo a largo plazo" se encuentra sobrevalorado en el importe de 2.078 miles de euros y el epígrafe del balance de "Resultados de ejercicios anteriores" se encuentra sobrevalorado en un importe de 4.863 miles de euros. Asimismo, la Sociedad debería haber reexpresado las cifras comparativas del ejercicio 2021 para reflejar la disminución del epígrafe de "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" de 4.863 miles de euros, una disminución de reservas de 4.783 miles de euros y una disminución del resultado de 80 miles de euros.

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

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

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

#### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, hemos determinado que no existen otros aspectos más relevantes de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

#### **Otra información: Informe de gestión**

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente hemos comprobado que la información mencionada en el párrafo anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que, salvo por la incorrección material indicada en el párrafo siguiente, el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Como se describe en la sección de *Fundamento de la opinión con salvedades*, existe una incorrección material en las cuentas anuales adjuntas. Hemos concluido que dicha circunstancia afecta de igual manera y en la misma medida al informe de gestión.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022 y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

27 de abril de 2023





## **DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2.022.**

**Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales.**

**DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A.**

**Balance al  
31 de diciembre de 2022  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<u>17.376.398</u>	<u>17.376.398</u>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	17.376.398	17.376.398
Instrumentos de patrimonio		17.376.398	17.376.398
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<u>768.548</u>	<u>100.368</u>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		760.485	-
Otros activos financieros		760.485	-
Periodificaciones a corto plazo		-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.064	100.368
Tesorería		8.064	100.368
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u>18.144.946</u>	<u>17.476.766</u>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<u>18.142.253</u>	<u>17.052.279</u>
Fondos propios	6	18.142.253	17.052.279
Capital		5.294.100	5.000.000
Capital escriturado		5.294.100	5.000.000
Prima de emisión		13.329.282	12.376.398
Reservas		1.904	1.904
Otras reservas		1.904	1.904
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(1.272)	(1.272)
Resultados de ejercicios anteriores		(324.751)	(194.967)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(324.751)	(194.967)
Resultado del ejercicio		(157.010)	(129.784)
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<u>2.694</u>	<u>424.487</u>
Deudas a corto plazo		-	226.523
Deuda con entidades de crédito		-	96.461
Otros pasivos financieros		-	130.062
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		1.430	197.620
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.263	344
Acreeedores varios		1.263	338
Otras deudas con las Administraciones Públicas		-	6
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<u>18.144.946</u>	<u>17.476.766</u>

**DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A.**

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2022  
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(156.644)</b>	<b>(126.319)</b>
Servicios exteriores		(156.644)	(111.126)
Tributos		-	(15.193)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(156.644)</b>	<b>(126.319)</b>
<b>Gastos financieros:</b>		<b>(366)</b>	<b>(3.464)</b>
Por deudas con terceros		(366)	(3.464)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(366)</b>	<b>(3.464)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(157.010)</b>	<b>(129.784)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(157.010)</b>	<b>(129.784)</b>

# DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo  
 correspondiente al ejercicio anual terminado el  
 31 de diciembre de 2022  
 (expresado en euros)

	Nota	2022	2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(482.343)	(102.682)
Ajustes del resultado:		(157.010)	(129.784)
Ingresos financieros (-)		366	3.464
Cambios en el capital corriente:		366	3.464
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(325.332)	27.101
Otros pasivos corrientes (+/-)		(195.270)	(74.607)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(130.062)	101.709
Pagos de intereses (-)		(366)	(3.464)
		(366)	(3.464)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		390.038	98.792
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		1.246.984	98.792
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		1.246.984	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		-	98.792
Deudas con entidades de crédito (+)		(856.946)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		(96.461)	-
		(760.485)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		(92.304)	(3.890)
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		100.368	104.258
		8.064	100.368




**DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2022  
(expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 2022**

	Nota	2022	2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(157.010)	(129.784)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(157.010)</b>	<b>(129.784)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 2022**

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participac. patrimonio	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL 2021</b>		5.000.000	12.376.398	-	(100.064)	(1.258)	(193.709)	17.081.367
Total ingresos y gastos reconocidos							(129.784)	(129.784)
Operaciones con socios o propietarios				1.904	98.792	(193.709)	193.709	100.696
Otras variaciones de patrimonio neto				1.904	(1.272)	(194.967)	(129.784)	17.052.279
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>		<b>5.000.000</b>	<b>12.376.398</b>	<b>-</b>	<b>(1.272)</b>	<b>(194.967)</b>	<b>-</b>	<b>17.052.279</b>
Ajustes por errores 2020				1.904	(1.272)	(194.967)	(129.784)	(157.010)
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL 2022</b>		<b>5.000.000</b>	<b>12.376.398</b>	<b>-</b>	<b>(1.272)</b>	<b>(194.967)</b>	<b>(129.784)</b>	<b>(157.010)</b>
Total ingresos y gastos reconocidos								
Operaciones con socios o propietarios (netas)								
Otras variaciones de patrimonio neto		294.100	952.884			(129.784)	129.784	1.246.984
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>		<b>5.294.100</b>	<b>13.329.282</b>	<b>1.904</b>	<b>(1.272)</b>	<b>(324.751)</b>	<b>(157.010)</b>	<b>18.142.253</b>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**(1) Naturaleza y Actividad de la Sociedad**

DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 20 de septiembre de 2018 y su domicilio actual está ubicado en Madrid, Paseo de la Ermita del Santo número 48, 3ª Planta.

La sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva. Promoción Inmobiliaria (CNAE 4110). Construcción de edificios tanto de carácter residencial (CNAE 4121) como no residencial (CNAE 4122). Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810). Alquiler de fincas rústicas propias (CNAE 6820).

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas, pero las mismas se formularán para cumplir con los requerimientos de información de BME Growth.

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el BME Growth (antes denominado MAB) y forman parte del segmento SOCIMI.

#### Régimen fiscal SOCIMI:

Con fecha 27 de septiembre de 2018, se solicitó la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre modificada por la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde el 1 de enero de 2018.

La ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes, inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrará arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos relativos a la Sociedad Dominante del Grupo al que pertenece la Sociedad tales como que el capital mínimo exigido a la Sociedad Dominante ascienda a 5 millones de euros o que las acciones de la Sociedad Dominante sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.
5. Finalmente, la SOCIMI tienen como obligación la distribución del 80% del beneficio como reparto de dividendos (véase Nota 3).

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el periodo siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota 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.

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

## (2) Bases de Presentación de Cuentas Anuales

### 2.1 *Imagen fiel*

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1515/2007 de 16 de noviembre y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- e) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.
- f) La Ley 11/2009 en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

Dichas cuentas anuales han sido formuladas con fecha 19 de abril de 2023, y se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los administradores no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación.

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas, el 29 de junio de 2022.

## **2.2 Principios contables-**

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2022 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

## **2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-**

### **a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis**

En la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2022 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. Al 31 de diciembre de 2022, no se han producido cambios de estimaciones contables de carácter significativo y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a los ejercicios futuros.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre, que llevan asociados un riesgo que pueda suponer cambios en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente, son los siguientes:

- ❖ Cálculo del posible deterioro de valor de las Inversiones en empresas de grupo y asociadas (Nota 5).

## **2.4 Comparación de la información-**

Las cuentas anuales presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Así mismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021.

## **2.5 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

## **2.6 Agrupación de partidas**

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto.

## **2.7 Corrección de errores**

Durante el ejercicio 2022 las cuentas anuales no reflejan ninguna corrección de errores de las cuentas de 2021.

## **2.8 Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria abreviada sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2022.

## **2.9 Fondo de maniobra negativo**

La Sociedad presenta el 31 de diciembre de 2022 un fondo de maniobra positivo por importe de 765.855 euros, principalmente, como consecuencia de la disminución de las deudas a corto plazo que ascendían en 2021 a 197.619,69 euros (véase Nota 8). Una vez que se ha procedido a la ampliación de capital de marzo de 2022 descrita en la nota 6, este fondo de maniobra ha dejado de ser negativo, pues se han cancelado la totalidad de las deudas de las sociedades del grupo durante el ejercicio 2022.

En este sentido, los administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.



### **(3) Aplicación de Resultados**

La propuesta de aplicación de las pérdidas correspondientes al presente ejercicio, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta de Accionistas es compensación a resultados negativos de ejercicios anteriores.

La Sociedad 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 hayan 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 correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

### **(4) Normas de Registro y Valoración**

A continuación, se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2022:

#### ***Instrumentos financieros***

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la nota 2.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este

#### **a.1) Activos financieros**

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el

criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a.1.1) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de en una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio a los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente incluye un interés fijo irrevocable, este último

se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán 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 de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en los casos en que se ha realizado una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, y se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios de valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo se detallan en el siguiente apartado.

(a) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En aquellos casos, en los que la Sociedad haya adquirido las

participaciones en empresas del grupo, a través de una fusión, escisión o a través de una aportación no dineraria, si estas le otorgan el control de un negocio, valora la participación siguiendo los criterios establecidos por las normas particulares para las transacciones con partes vinculadas, establecida por el apartado 2 de la NRV 21ª de “Operaciones entre empresas del grupo”, en virtud de la cual, las mismas han de ser valoradas por los valores que aportaban las mismas a las cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los criterios establecidos por el Código de Comercio, del grupo o subgrupo mayor en el que se integre la Sociedad adquirida, cuya sociedad dominante sea española. En el caso, de no disponer de unas cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los principios establecidos por el Código de Comercio, en el que la sociedad dominante sea española, se integrarán por el valor que aportaban dichas participaciones a las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### e.1.2) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantienen el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

#### a.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

- Pasivos financieros a coste amortizado

#### g.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuya política contable se encuentra detallada en la nota g.2.2.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

#### g.2.2) Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge

asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

### ***Impuesto sobre beneficios***

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo las que se derivan del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que, en el momento de su realización, no afecte al resultado fiscal ni contable.

Los activos por impuesto diferido, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

La Sociedad ha optado por aplicar, desde el 1 de enero de 2018, el régimen fiscal especial propio de las SOCIMIS, por lo que tributa al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad tributará a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación social de la entidad sea igual o superior al 5%, y cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se



trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

***Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente.***

En el balance de situación consolidado adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación, se consideran no corrientes.

***Transacciones con partes vinculadas.***

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado anteriormente, la empresa o alguna o algunas de las empresas del grupo en caso de existir éste, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, ejerzan sobre tal empresa influencia significativa por tener una participación en ella que, creando con ésta una vinculación duradera, esté destinada a contribuir a su actividad. Se presumirá que existe influencia significativa cuando se posea al menos el 20% de los derechos de voto de otra sociedad.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa

Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado.

Los préstamos recibidos y concebidos entre las empresas del Grupo devengan tipos de interés de mercado y sus vencimientos son a corto plazo.

(5) **Inversiones en Empresas del grupo y Asociadas**

El movimiento durante el ejercicio 2022 en las partidas que componen estos epígrafes de los balances adjuntos ha sido el siguiente:

Descripción	31.12.2021	31.12.2022
<b>No Corriente:</b>		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas- Instrumentos de patrimonio	17.376.398	17.376.398
<b>Total</b>	<b>17.376.398</b>	<b>17.376.398</b>

Dentro del epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo Instrumentos de patrimonio” del activo del balance adjunto figuran recogidas, al 31 de diciembre de 2022, las siguientes inversiones:

- La Sociedad es propietaria de 4.062.102 participaciones, de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, de la empresa Espacio Ermita, S.L. (anteriormente denominada Ibemetex Ermita, S.L.) cuyo valor en libros asciende a 17.376.398,00 euros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los datos más relevantes con relación a esta sociedad son los siguientes:

NIF	DENOMINACIÓN	DOMICILIO	F. JURIDICA	% CAPITAL	
				DIRECTO	INDIRECTO
B82963521	Espacio Ermita, S.L. (anteriormente denominada Ibemetex Ermita, S.L.)	Paseo de la Ermita del Santo, 48 - 3ª planta, 20811 Madrid	S.L.	100%	

NIF	Capital	Reservas	Otras Partidas de patrimonio neto (Rdo. Neg. Ejerc ant.)	Aportaciones de Socios	Rtdo. Último ejercicio 2022	Patrimonio neto
B82963521	4.060.102	(38.431)	(8.623.485)	17.115.398	(2.078.302)	10.435.281

NIF	Capital	Reservas	Otras Partidas de patrimonio neto (Rdo. Neg. Ejerc ant.)	Aportaciones de Socios	Rtdo. Último ejercicio 2021	Patrimonio neto
B82963521	4.060.102	(38.431)	(8.562.729)	17.115.398	(60.756)	12.513.583

## (6) Fondos Propios

### Capital escriturado

Con fecha 20 de septiembre de 2018, se constituyó la Sociedad 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 13.502.

Las mencionadas acciones 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 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 aprobó la adquisición de acciones propias, de la propia Sociedad (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 la Sociedad 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.

El 28 de junio de 2021, se celebró una Junta General de Accionistas, donde se aprobó por unanimidad aumentar el capital social de la Sociedad, a razón de 294.100 acciones nuevas a 1 euro de valor nominal cada una de ellas y 3,24 euros de Prima de Emisión por cada acción, ascendiendo a una cifra de capital social de 5.294.100 euros. Dicha ampliación de capital se formalizó el 1 de marzo de 2022, habiendo sido suscrito el 100% de la ampliación.

A 31 de diciembre de 2022 el capital social se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, ascendiendo en ese momento a 5.294.100 euros, representado por 5.294.100 acciones nominativas, de 1 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 5.294.100.

### Acciones propias

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de capital que establece, con 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 31 de diciembre de 2022 por importe de 1.272 euros (1.272 euros a 31 de diciembre de 2021).

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 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 236 acciones de la Sociedad y en la cuenta de efectivo la suma de 100.000 euros.

A 31 de diciembre de 2022, el capital social esta íntegramente suscrito y desembolsado, según la siguiente distribución:

	<b>Nº acciones</b>	<b>Euros</b>	<b>% participación</b>
PERSHING LLC	673.735	673.735	12,73%
IBEMETEX INVESTMENT SOCIEDAD ANONIMA	1.273.352	1.273.352	24,05%
IBEMETEX SPAIN SLU	1.351.047	1.351.047	25,52%
RAYMOND JAMES AND ASSOCIATES INC	952.941	952.941	18,00%
JUAN GUILLERMO ALAMO	219.282	219.282	4,14%
ROBERTO D'ALESSANDRO	201.176	201.176	3,80%
MARIA ANTONIETA ALAMO	145.588	145.588	2,75%
JAVIER INSAUSTI	80.746	80.746	1,53%
PEDRO MANUEL MEZQUITA	52.941	52.941	1,00%
OTROS	343.292	343.292	6,48%
<b>Total</b>	<b>5.294.100</b>	<b>5.294.100</b>	<b>100,00%</b>



### Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2022 se recoge una Prima de Emisión de 13.329.282 euros (12.376.398 euros en el 2021) 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., 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 y una prima de emisión de 952.884,00 euros proveniente de la ampliación de capital que se llevó a cabo el 1 de marzo de 2022.

### 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.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

### 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 del 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre del 2021 la Sociedad no ha tenido beneficios que le permitieran repartir dividendos.

(7) **Pasivos Financieros por Categorías**

Al 31 de diciembre de 2022, la clasificación de los pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

	Euros	
	Corriente	
Pasivos financieros a coste amortizado	31.12.2022	31.12.2021
<b>Deudas con empresas del grupo</b>	<b>1.430</b>	<b>197.620</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo</b>		
Deudas a corto plazo por crédito dispuesto	-	96.461
Otros pasivos financieros	-	130.062
Acreedores varios	1.263	344
	<b>2.693</b>	<b>424.487</b>

Durante el ejercicio 2022 se han cancelado las deudas con la empresa del grupo Espacio Ermita.

Las deudas a corto plazo por crédito dispuesto en el 2021, correspondía a una póliza de crédito del Sabadell cuyo importe ya ha sido cancelado. Las deudas a corto plazo de Otros pasivos financieros cuyo importe a 31 de diciembre 2021 es de 130.062 euros es por concepto de cuenta corriente con Lois Brokers. Este importe ha sido cancelado en marzo de 2022.

(8) **Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

La Sociedad 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 a la Sociedad:

- a. **Riesgo de liquidez:** Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, así como el apoyo financiero de su Accionista Mayoritario.

Los Administradores estiman que el apoyo financiero manifestado por el accionista mayoritario y una eficiente gestión de sus activos inmobiliarios permitirán gestionar adecuadamente los compromisos a lo largo de los próximos doce meses.

- b. **Riesgo de mercado:** Atendiendo a la situación actual es sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad 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.

- c. Riesgo fiscal: La sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de junio. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de alguna de las condiciones por parte de alguna de las sociedades del Grupo supondrá que dicha sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

A 31 de diciembre de 2022, en opinión de los administradores de la Sociedad, el Grupo cumple con todos los requisitos necesarios para tributar por el régimen fiscal SOCIMI.

## (9) Gastos

Otros gastos de explotación:

Su desglose es el siguiente:

	2022	2021
Servicios profesionales independientes	146.994	106.247
Primas de seguro	7.729	3.870
Servicios bancarios	1.857	1.000
Otros servicios	63	9
Tributos y otros gastos de gestión corriente	-	15.193
	156.644	126.319

**(10) Saldos y transacciones con partes vinculadas**

Los principales saldos con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

Categorías	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	
	31.12.2022	31.12.2021
Otras empresas del grupo		
Espacio Ermita, S.L.	1.430	197.620
	1.430	197.620

La política de precios seguida en la totalidad de transacciones realizadas durante el ejercicio obedece a la aplicación del valor normal de mercado, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, cuya documentación soporte se encuentra en los archivos de la Sociedad.

**(11) Información sobre Medio Ambiente**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

(12) **Otra Información**

***Honorarios de Auditoría***

Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de cuentas anuales del ejercicio 2022 y 2021 ascendieron a 3.850 euros y 3.500 euros respectivamente, por la empresa Grant Thornton, S.L.P. (Sociedad Unipersonal).

***Periodo medio de pago a proveedores***

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes::

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	98
Ratio de operaciones pagadas	27	94
Ratio de operaciones pendientes de pago	127	154
	Euros	Euros
Total, pagos realizados en un periodo inferior al establecido en la normativa	144.330	82.980
Total, pagos realizados en un periodo superior al establecido en la normativa	3.490	22.046
Total pagos pendientes	1.263	338

2022	Nº Facturas	Euros
Total, pagos realizados	61	147.820
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	59	144.330
% sobre el total de facturas pagadas	98%	98%

(13) **Hechos posteriores**

Los administradores no estiman que se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio y con anterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales.

(14) **Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009**

- a) No existen reservas positivas de ejercicios anteriores.
- b) No existen reservas procedentes de ejercicios en los que la sociedad tributase por el régimen general, ya que el régimen de SOCIMI aplica a la sociedad desde el momento de su constitución.
- c) No se han producido distribuciones de dividendo con cargo a beneficios durante el ejercicio, por lo que no puede diferenciarse entre qué parte procede de reservas procedentes de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades y qué parte procede de rentas sujetas al tipo general.
- d) Como hasta la fecha no se han producido distribuciones de dividendo, no puede indicarse de qué ejercicio procede la reserva que se habría distribuido ni si procede de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades o al tipo general.
- e) Como hasta la fecha no se han producido distribuciones de dividendo, no se puede indicar ninguna fecha del acuerdo de distribución.
- f) La sociedad no dispone de inmuebles destinados al arrendamiento. Su único activo en 2021 es la participación como Socio Único en la mercantil Espacio Ermita S.L., sociedad que sí es propietaria de inmuebles en arrendamiento, que adquirió en 2012. La sociedad adquirió la participación en Espacio Ermita S.L. al tiempo de su constitución el 20 de septiembre de 2018.
- g) El único activo de la sociedad es su participación en Espacio Ermita, S.L. Dicha participación computa dentro del umbral del 80% establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, reguladora del régimen de SOCIMI.
- h) No existen reservas positivas procedentes de ejercicios en que resultase aplicable el régimen fiscal especial de SOCIMI.
- i) No existen resultados no distribuidos



## **INFORME DE GESTIÓN 2022**

### **I. Actividad y evolución de Desarrollos Ermita del Santo Socimi SA y Sociedades Dependientes en 2022**

Desarrollos Ermita del Santo Socimi SA (DES) es la Socia Única de Espacio Ermita SLU (EER) y el objeto social coincide con el de su sociedad Filial. Durante 2022 DES no ha tenido ninguna actividad independiente de la de su filial EER.

En el año 2022 se levantaron definitivamente las restricciones motivadas por la epidemia de la COVID. El primer trimestre de 2022, al igual que el año 2021 estuvo marcado para el país por la pandemia del COVID19, y como no podía ser de otra manera ha afectado directamente a los resultados de EER. A pesar de las dificultades operativas y de gestión que la pandemia y las medidas de control de la misma (confinamientos, reducciones de horarios, reducciones de aforo, etc.) han provocado en la explotación del Centro Comercial La Ermita, nuestros resultados de la explotación de 2022 se han comportado mejor que los de 2021 manteniendo un nivel de ocupación de los locales del Centro Comercial similar al de 2021 y un moderado incremento en las rentas comparadas con las de 2021. Las bonificaciones en algunas de las rentas de nuestros arrendatarios como consecuencias de las restricciones derivadas de la pandemia, se mantuvieron durante el primer trimestre de 2022, quedando eliminadas en el resto del año.

En este sentido, el centro ha mantenido un nivel de ocupación prácticamente idéntico al de 2021 con 18 inquilinos. Los años de pandemia tuvieron un reflejo en la reducción de horarios con las limitaciones de aperturas en la mayor parte de esos años, limitaciones de horario que quedaron canceladas a partir del levantamiento de las restricciones. En este último sentido, hay determinadas actividades del Centro Comercial, fundamentalmente todas las relacionadas con el ocio y restauración, que habían padecido directamente estas limitaciones y el consiguiente efecto en sus cuentas de resultados, y que a partir de este año 2022 han ido recuperando lentamente sus niveles de aforos prepandémicos. Gracias a todo esto, hemos cerrado el año 2022 con un aumento de rentas con respecto a 2021 del 6 %.

El centro se encuentra ocupado al 90% de su superficie actual (51.804 mts<sup>2</sup> ocupados sobre 57.840 mt<sup>2</sup> de SBA), y las expectativas de futuro para la entrada de nuevos arrendatarios son moderadamente optimistas. Durante el año 2022 hemos venido observando un creciente interés en operadores para analizar su implantación en nuestro Centro Comercial, así estamos en conversaciones con 5 nuevos operadores interesados en incorporarse al centro.

Durante 2022 la compañía ha experimentado una devaluación del activo principal debido a la escasa incorporación de operadores nuevos a la actividad así como al deterioro general del sector del retail tras la pandemia. Esta devaluación se ha llevado a cabo como resultado de la nueva valoración que ha llevado a cabo Gesvalt del Centro Comercial La Ermita.

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 203.504 euros que se ha reducido en un 40 % con respecto a 2021.

**Riesgo de liquidez:** Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto y una eficiente gestión de sus activos inmobiliarios, que permitirán gestionar adecuadamente los compromisos del Grupo a lo largo de los próximos doce meses.

**Riesgo de mercado:** Atendiendo a la situación actual del sector de Centros Comerciales, 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.

## II. **Evolución previsible**

Las expectativas de cara al futuro son buenas, pues contamos con un nivel similar de ocupación del centro al de antes de la pandemia, con el 15 % de los contratos de arrendamiento con inicio anterior a 2000, el 30 % con inicio en 2012 y el resto, 55% inicio del 2017-2022.

## III. **Hechos posteriores**

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros, consideramos que los impactos en las operaciones de la Sociedad derivados del COVID-19, son muy reducidos, habiendo recuperado el Centro Comercial los horarios y aforos prepandemia.

## IV. **Actividades en materia de investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado gastos en I+D durante el ejercicio 2022



V. **Acciones propias**

Durante el ejercicio 2020 y con el fin de cumplir los requisitos que establece el BME Growth para cotizar, la Sociedad DES adquirió 23.600 acciones para Autocartera, con el fin de que el Proveedor de Liquidez pueda realizar las operaciones reguladas en el contrato.

VI. **Información aplazamientos de pago**

El detalle sobre los aplazamientos de pagos está incluido en la memoria y se ajustan a la normativa establecida al uso.

Madrid, 19 de abril de 2023



**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del Código de Comercio y los artículos 253, 254 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se redactan y presentan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, firman los administradores de DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO SOCIMI, S.A., en Madrid a 19 de abril de 2023.

D. Alberto Enrique Finol Galué

D. Miguel Ara Parga

D. David Gutierrez Swanson

# Espacio Ermita, S.L.U.

Cuentas Anuales del ejercicio 2022

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

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

A los socios de Espacio Ermita, S.L.U.

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Espacio Ermita, S.L.U. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

Tal como se informa en las notas 5 y 6 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta con un centro comercial explotado en régimen de alquiler, que figura registrado en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance a 31 de diciembre de 2022 por un importe neto de 15.920.000 euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2022 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y considerando otras variables en condiciones de incertidumbre, siendo esta cuestión el riesgo más significativo de incorrección material en relación a las citadas inversiones debido a las estimaciones y juicios de valor incluidas en la determinación del valor recuperable de las mismas.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido la tasación más reciente del centro comercial, se ha determinado que la dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en la citada tasación. Para ello hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes. Asimismo, hemos analizado la competencia, capacidad y objetividad del experto contratado a los efectos por la Dirección de la Sociedad contrastando la adecuación de su trabajo y hemos evaluado la razonabilidad de las hipótesis y métodos empleados, habiendo verificado que los registros contables son congruentes con el análisis realizado y los hallazgos detectados.

### **Otra información: Informe de gestión**

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del

control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022 y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

27 de abril de 2023



GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/11041

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

# **ESPACIO ERMITA, S.L.U.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del Ejercicio 2022

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

**Espacio Ermita, S.L.**

**Balance al  
31 de diciembre de 2022  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>16.092.437,61</b>	<b>17.427.747,61</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>15.920.000,00</b>	<b>17.250.000,00</b>
Terrenos y construcciones		13.827.419,91	15.103.228,40
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		168.675,74	222.867,25
Inmovilizado en curso y anticipos		1.923.904,35	1.923.904,35
Inmuebles en curso y anticipos			
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>172.437,61</b>	<b>177.747,61</b>
Otros activos financieros		172.437,61	177.747,61
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>522.100,33</b>	<b>881.211,86</b>
<b>Existencias</b>		<b>15.517,68</b>	<b>-</b>
Anticipos a proveedores		15.517,68	-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>103.146,28</b>	<b>314.930,40</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>6</b>	89.316,41	249.940,51
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>11</b>	13.829,87	64.989,89
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>6 y 10</b>	<b>4.951,49</b>	<b>201.140,92</b>
Créditos a empresas		4.951,49	201.140,92
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>374.608,78</b>	<b>360.025,76</b>
Créditos a empresas	<b>10</b>	374.108,78	338.519,84
Otros activos financieros		500,00	21.505,92
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>18.479,85</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>7</b>	<b>5.396,25</b>	<b>5.114,78</b>
Tesorería		5.396,25	5.114,78
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>16.614.537,94</b>	<b>18.308.959,47</b>

**Espacio Ermita, S.L.**

**Balance al  
31 de diciembre de 2022  
(expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>10.435.281,44</b>	<b>12.513.583,19</b>
Fondos propios		10.435.281,44	12.513.583,19
Capital	8	4.060.102,00	4.060.102,00
Capital escriturado		4.060.102,00	4.060.102,00
Reservas		(38.431,46)	(38.431,46)
Legal y estatutarias		3.951,27	3.951,27
Otras reservas		(42.382,73)	(42.382,73)
Resultados de ejercicios anteriores	2.3	(8.623.485,35)	(8.562.729,21)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(8.623.485,35)	(8.562.729,21)
Otras aportaciones de socios	8	17.115.398,00	17.115.398,00
Resultado del ejercicio	2.3 y 3	(2.078.301,75)	(60.756,14)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.827.212,37</b>	<b>3.741.053,45</b>
Deudas a largo plazo	6	3.827.212,37	3.741.053,45
Deuda con entidades de crédito		3.387.133,41	3.449.148,76
Otros pasivos financieros		440.078,96	291.904,69
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.352.044,13</b>	<b>2.054.322,83</b>
Deudas a corto plazo	6	945.439,48	989.250,19
Deuda con entidades de crédito		720.736,30	633.397,49
Otros pasivos financieros		224.703,18	355.852,70
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6 y 10	780.484,57	520.549,15
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		626.120,08	544.523,49
Proveedores	6	-	20,59
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	6 y 10	500.942,64	215.675,02
Acreeedores varios	6	92.652,57	322.426,02
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	27.744,88	6.401,86
Anticipos de clientes		4.779,99	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>16.614.537,94</b>	<b>18.308.959,47</b>

**Espacio Ermita, S.L.**

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2022  
(expresada en euros)**

	Nota	2022	2021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	9	1.480.941,85	1.389.953,78
Ventas		3.741,15	-
Prestaciones de servicios		1.477.200,70	1.389.953,78
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		14.854,61	32.302,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		14.854,61	32.302,00
<b>Otros gastos de explotación</b>	9	(1.304.104,31)	(1.674.173,28)
Servicios exteriores	6	(1.076.769,14)	(1.460.362,17)
Tributos		(195.407,18)	(228.439,70)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(31.927,99)	14.628,59
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5	(234.090,43)	(235.925,44)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	5	(1.933.744,57)	325.430,15
Deterioros y pérdidas		(1.933.744,57)	395.929,02
Resultados por enajenaciones y otros		-	(70.498,87)
<b>Otros resultados</b>		55.089,18	244.183,77
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.921.053,67)</b>	<b>81.770,98</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		15,13	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		15,13	-
De terceros		15,13	-
<b>Gastos financieros:</b>		(157.263,21)	(142.527,05)
Por deudas con terceros		(157.263,21)	(142.527,05)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		-	(0,07)
Resultados por enajenaciones y otros		-	(0,07)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(157.248,08)</b>	<b>(142.527,12)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.078.301,75)</b>	<b>(60.756,14)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(2.078.301,75)</b>	<b>(60.756,14)</b>

**Espacio Ermita, S.L.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2022  
(expresado en euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

	Nota	2022	2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(2.078.301,75)	(60.756,14)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(2.078.301,75)	(60.756,14)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>			

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021</b>		4.060.102,00	-	(19.681,46)	(7.397.500,36)	17.115.398,00	(1.165.228,85)	12.593.089,33
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(60.756,14)	(60.756,14)
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	(18.750,00)	(1.165.228,85)	-	1.165.228,85	(18.750,00)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>		4.060.102,00	-	(38.431,46)	(8.562.729,21)	17.115.398,00	(60.756,14)	12.513.583,19
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022</b>		4.060.102,00	-	(38.431,46)	(8.562.729,21)	17.115.398,00	(60.756,14)	12.513.583,19
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(2.078.301,75)	(2.078.301,75)
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	(18.750,00)	(60.756,14)	-	60.756,14	(18.750,00)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>		4.060.102,00	-	(38.431,46)	(8.623.485,35)	17.115.398,00	(2.078.301,75)	10.435.281,44

Espacio Ermita, S.L.

Estado de Flujos de Efectivo  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2022  
(expresado en euros)

	Nota	2022	2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>617.429,43</b>	<b>(124.312,23)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(2.078.301,75)	(60.756,14)
Ajustes del resultado:		2.301.937,02	(276.288,89)
Amortización del inmovilizado (+)		234.090,43	235.925,44
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		1.933.744,57	(395.929,02)
Variación de provisiones (+/-)		31.927,99	(14.628,59)
Gastos financieros (+)		157.263,21	142.527,05
Otros ingresos y gastos (-/+)		(55.089,18)	(244.183,77)
Cambios en el capital corriente:		551.057,37	355.259,85
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		160.624,10	1.213.546,60
Otros activos corrientes (+/-)		180.671,75	(160.308,08)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		202.539,80	(600.728,68)
Otros pasivos corrientes (+/-)		4.779,99	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		2.441,73	(97.249,99)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(157.263,21)	(142.527,05)
Pagos de intereses (-)		(157.263,21)	(142.527,05)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(837.835,00)</b>	<b>-</b>
Pagos por inversiones (-):	5	(837.835,00)	-
Inversiones inmobiliarias		(837.835,00)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>220.687,04</b>	<b>27.062,54</b>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		220.687,04	27.062,54
Emisión:		220.687,04	680.807,58
Deudas con entidades de crédito (+)		25.323,46	160.258,43
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		259.935,42	520.549,15
Otras deudas (+)		(64.571,84)	-
Devolución y amortización de:		-	(653.745,04)
Deudas con entidades de crédito (-)		-	(430.250,49)
Otras deudas (+)		-	(223.494,55)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>281,47</b>	<b>(97.249,69)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.114,78	102.364,77
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.396,25	5.114,78

## ESPACIO ERMITA, S.L.U.

---

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

---

#### 1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

**APOGENERICOS, S.A.**, se constituyó en Madrid, el 19 de enero de 2001, ante el Notario Dña. M.<sup>a</sup> Jesús Guardo Santamaría, número 269 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 24 de julio de 2012, la Sociedad pasó a tener carácter **UNIPERSONAL**, ante la Notaria Dña. M.<sup>a</sup> Jesús Guardo Santamaría.

El 11 de octubre de 2014, la Sociedad cambió su forma y denominación social, a **IBEMETEX ERMITA, S.L.U.** y el 13 de octubre de 2021, la Sociedad vuelve a cambiar nuevamente su forma y denominación social, a **ESPACIO ERMITA, S.L.U.**, en adelante (la Sociedad).

El domicilio social de la Sociedad se encuentra ubicado en Paseo de la Ermita del Santo, n<sup>o</sup> 48. 2<sup>a</sup> pta. (Madrid).

Según consta en la escritura de transformación en S.L., su objeto social consiste en la “compra, venta explotación y adquisición de bienes inmuebles, concesiones administrativas o de cualquier derecho real sobre dichos bienes, para su explotación económica, arrendamiento y subarrendamiento, excluido el financiero; así como su rehabilitación, reforma, promoción, urbanización, parcelación o construcción”.

Desde el 5 de octubre de 2018 la sociedad es participada al 100% por la Sociedad Dominante **DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A.** (Ver Nota 8), constituida el 20 de septiembre de 2018 que tiene su domicilio social en Madrid y que presenta sus cuentas anuales consolidadas auditadas, conforme a los requerimientos del BME Growth.

#### Régimen fiscal SOCIMI:

Con fecha 27 de septiembre de 2018, se solicitó la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde el 1 de enero de 2018.

En concreto, a la Sociedad, siendo una sociedad participada por una SOCIMI (ver nota 8), le aplica la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Tal y como dispone el artículo 8 de la Ley 11/2009, para poder optar por la aplicación del régimen fiscal especial, estas entidades de la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, han de cumplir los restantes requisitos establecidos en esta Ley. No obstante, se considera que no debe interpretarse que entre tales requisitos para estas entidades se encuentren los de forma social, negociación, capital social mínimo, o denominación que se detallan más adelante.

La ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes, inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrará arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos relativos a la Sociedad Dominante del Grupo al que pertenece la Sociedad tales como que el capital mínimo exigido a la Sociedad Dominante ascienda a 5 millones de euros o que las acciones de la Sociedad Dominante sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.
5. Finalmente, la SOCIMI tienen como obligación la distribución del 80% del beneficio como reparto de dividendos (véase Nota 3).

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el periodo siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota 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.

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

## **2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN**

### **2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales, se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- d) El Real Decreto Refundido 2/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

## 2.2. Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 adjuntas han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el -29 de junio de 2022

## 2.3. Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha generado pérdidas por importe de 2.078.301,75 euros, asimismo, las pérdidas de ejercicios anteriores acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2022 ascienden a 8.623.485,35 de euros (8.562.729,21 de euros al 31 de diciembre de 2021).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2022 la sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 1.829.943,81 euros (1.173.110,97 euros al 31 de diciembre de 2021). Considerando lo anterior mente expuesto, los Administradores de la Sociedad han preparado las Cuentas Anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que las perspectivas futuras de la Sociedad, una vez tomadas las nuevas medidas de evolución para el negocio, y el compromiso de apoyo financiero por parte del Socio Único (Ver Nota 8) así como la obtención de nueva financiación, permitirán la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en los próximos ejercicios, de forma que puedan reforzar la gestión y continuidad de la Sociedad.

## 2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. En el ejercicio 2022 no se han producido cambios de estimaciones contables de carácter significativo.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente, son los siguientes:

- La vida útil y deterioros de las inversiones inmobiliarias (véase nota 5)
- La evaluación del cumplimiento de la aplicación del principio de gestión continuada. (véase nota 2.3 y 13)
- La gestión del riesgo de liquidez y del riesgo fiscal asociado al cumplimiento de los requisitos estipulados en el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase nota 1, 4.7)

La Sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2022 aplicando el principio de empresa en funcionamiento, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

## 2.5. Comparación de la información

Las Cuentas Anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021.

#### 2.6. Agrupación de partidas

Las Cuentas Anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto.

#### 2.7. Elementos recogidos en varias partidas

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

#### 2.8. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2022, no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

#### 2.9. Corrección de errores

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2022, no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

#### 2.10. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2022.

### 3. PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado por parte de los Administradores es la siguiente:

<b>Base de reparto</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo de la cuenta de pérdida y ganancias	(2.078.301,75)	(60.756)
<b>Total</b>	<b>(2.078.301,75)</b>	<b>(60.756)</b>

<b>Aplicación</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.078.301,75)	(60.756)
<b>Total</b>	<b>(2.078.301,75)</b>	<b>(60.756)</b>

De acuerdo con la consulta vinculante V1761-16 de la Dirección General de Tributos, la Sociedad no se encuentra en el supuesto de obligación de reparto de dividendos dado que no ha obtenido beneficio durante los ejercicios 2022 y 2021.

### 4. NORMAS DE VALORACIÓN

#### 4.1. Inversiones inmobiliarias

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realicen, con igual criterio de valoración.

Al coste de producción de los bienes fabricados o construidos por la propia empresa se incorpora el coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles y demás costes directa o indirectamente imputables, correspondientes al período de fabricación o construcción.

El precio de adquisición incluye los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo, girados por el proveedor o correspondientes a préstamos u otro tipo de financiación ajena, destinados a financiar la adquisición.

Las amortizaciones se practican linealmente, estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes porcentajes anuales:

	<b>% Anual</b>
Construcciones	2%
Maquinaria	10%
Mobiliario	10%

Los gastos de reparación y mantenimiento que no aumentan la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil de los activos se consideran gastos del ejercicio.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

#### 4.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio, siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inversiones inmobiliarias, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

#### 4.3. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

##### Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance 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 se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

#### 4.4. Instrumentos financieros

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la nota 2.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este

##### a.1) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

#### a.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### e.1.2) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

#### a.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiera los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

#### g.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuya política contable se encuentra detallada en la nota g.2.2.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

#### g.2.2) Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

#### 4.5. Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minorra del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

#### 4.6. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas:

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

#### 4.7. Impuestos sobre beneficios:

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo las que se derivan del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que, en el momento de su realización, no afecte al resultado fiscal ni contable.

Los activos por impuesto diferido, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

La Sociedad ha optado por aplicar, desde el 1 de enero de 2018, el régimen fiscal especial propio de las SOCIMIS, por lo que tributa al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad tributará a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación social de la entidad sea igual o superior al 5%, y cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los

beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

#### 4.8. Ingresos y gastos

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

La Sociedad presta servicios de acceso a los directorios que la misma posee. El ingreso por estos servicios se reconoce en un momento determinado del tiempo y no antes del inicio del periodo en el que el cliente va a hacer uso de dicho servicio, en la medida en que se reconoce como un servicio por un derecho de uso y el cliente no espera que se realicen modificaciones sobre el mismo.

#### Ingresos por alquileres

La actividad principal de la Sociedad es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

#### 4.9. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

En el balance adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación, se consideran no corrientes.

### 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento y la composición de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Coste	Saldo ejercicio 2020	Altas	Salidas	Saldo ejercicio 2021	Altas	Salidas	Saldo ejercicio 2022
Terrenos	10.169.410,00	--	--	10.169.410,00	459.277,50	-	10.628.687,50
Construcciones	8.939.833,15	--	--	8.939.833,15	378.097,50	-	9.317.930,65
Maquinaria	57.177,01	--	--	57.177,01	-	-	57.177,01
Equipos Proyección Cine	156.483,79	--	-156.483,79	-	-	-	-
Otras instalaciones	400.697,59	70.100,00	--	470.797,59	460,00	-	471.257,59
Mobiliario	12.649,98	--	--	12.649,98	-	-	12.649,98
Inmovilizado en curso	1.923.904,35	--	--	1.923.904,35	-	-	1.923.904,35
Otro Inmovilizado Material	3.665,20	--	--	3.665,20	-	-	3.665,20
<b>Total coste</b>	<b>21.663.821,07</b>	<b>70.100,00</b>	<b>-156.483,79</b>	<b>21.577.437,28</b>	<b>837.835,00</b>	<b>-</b>	<b>22.415.272,28</b>

<b>Amortización</b>	<b>Saldo ejercicio 2020</b>	<b>Altas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo ejercicio 2021</b>	<b>Altas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo ejercicio 2022</b>
Construcciones	-1.446.646,10	-178.796,67	-	-1.625.442,77	-179.438,92	-	-1.804.881,69
Maquinaria	-83.437,35	-13.587,23	-59.121,00	-37.902,00	-5.717,70	-	-43.620,52
Otras instalaciones	-226.137,18	-42.276,54	-	-268.413,72	-47.724,58	-	-316.138,30
Mobiliario	-10.175,79	-1.265,00	-	-11.440,79	-1.209,23	-	-12.650,02
Otro inmovilizado	-3.665,20	-	-	-3.665,20	-	-	-3.665,20
<b>Total Amortización</b>	<b>-1.770.061,62</b>	<b>-235.925,44</b>	<b>-</b>	<b>-2.005.987,06</b>	<b>-234.090,43</b>	<b>-</b>	<b>-2.180.955,73</b>

<b>Deterioro</b>	<b>Saldo ejercicio 2020</b>	<b>Altas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo ejercicio 2021</b>	<b>Altas</b>	<b>Salidas</b>	<b>Saldo ejercicio 2022</b>
Construcciones	-2.776.501,00	-	-395.929,02	-2.380.571,98	-1.933.744,57	-	-4.314.316,55
<b>Total Deterioro</b>							
<b>Total Neto</b>	<b>17.117.258,45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.250.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.920.000,00</b>

Dentro del epígrafe “Inmovilizado en curso” se recoge, en su mayoría, las inversiones que ha ido realizando la Sociedad, para la elaboración de informes y estudios relacionados en el proyecto de cambio de calificación urbanística de la parcela donde se sitúa el Centro Comercial La Ermita. Aun cuando en la actualidad este proyecto no se encuentra activo, la Sociedad está valorando la posibilidad de volver a iniciar los trámites. Para dichos trámites, todos los informes y trabajos realizados hasta la fecha tendrán plena validez. En el ejercicio 2022, se mantiene intención de presentar la solicitud al Ayuntamiento de dicha modificación, debido a que el Ayuntamiento tiene la competencia de promover los cambios de calificación urbanística. En la actualidad los trabajos se siguen preparando el proyecto e informes sectoriales que se deberán anexar a dicha solicitud, como, por ejemplo: Proyectos Topógrafo, Actividad Económica, Tráfico, Medio Ambiente, etc.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 se han realizado una corrección valorativa por deterioro del Inmovilizado Material que presenta la siguiente información:

- Naturaleza del Inmovilizado Material: El Centro Comercial está ubicado en el Paseo de la Ermita del Santo nº 48.
- Importe: Corrección valorativa realizada por importe 2.380.571,98 euros en el ejercicio 2021, en base a las conclusiones obtenidas del estudio de valoración realizado por una sociedad de reconocido prestigio en la materia y en la que se han utilizado los Estándares RIC’s de Valoración y Evaluación 10ª edición (“Red Book”), publicada en julio de 2017.
- En el ejercicio 2022 y como resultado de la actualización de la valoración del inmueble realizado por una sociedad de reconocido prestigio en la materia se produce una corrección valorativa negativa de 1.933.744,57 euros.
- Criterio empleado para determinar el valor razonable: Para llegar a una conclusión sobre el valor de mercado de la propiedad, se ha utilizado el método de flujo de caja descontado en 10 años. Considerando una rentabilidad de salida del 5,9% el primer año, 7,3% el segundo año, y 8,4% el tercer año, y adicional una tasa de descuento del 10,0%.

## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 6.1. Activos financieros

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a largo plazo clasificado por categoría es:

	Activos financieros a coste amortizado	
	2022	2021
Depósitos y Fianzas constituidas	172.437,61	177.747,61
<b>Total</b>	<b>172.437,61</b>	<b>177.747,61</b>

El epígrafe “*Depósitos y Fianzas constituidas*” recoge el importe depositado en el IVIMA, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que obliga a los arrendadores a depositar dos mensualidades del arrendamiento para uso distinto de vivienda, a disposición de la Administración Autonómica hasta la extinción del contrato de arrendamiento.

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

	Activos financieros a coste amortizado		Total	
	2022	2021	2022	2021
Cientes Comerciales	89.316,41	249.940,51	89.316,41	249.940,51
Inversiones financieras a corto plazo con entidades vinculadas (ver nota 10)	374.608,78	360.025,76	374.608,78	360.025,76
Inversiones financieras a corto plazo con empresas del grupo (ver nota 10)	4.951,49	201.140,92	4.951,49	201.140,92
Periodificaciones a corto plazo	18.479,85	-	18.479,85	-
<b>Total</b>	<b>487.356,53</b>	<b>811.107,19</b>	<b>487.356,53</b>	<b>811.107,19</b>

Durante el ejercicio 2022 se han deteriorado un total de cuantías por cobrar de 31.927,99 €, durante el ejercicio 2021 se produjo una reversión de la provisión por insolvencia de 14.628,58 euros.

El saldo del epígrafe “inversiones con empresas del grupo” corresponde a una cuenta de crédito con la empresa vinculada Desarrollo Espacios Comerciales 48 SL (Antigua Espacio Quatro Gestión SL).

El saldo de inversiones financieras a corto plazo con empresas del grupo se ha reducido significativamente ya que la sociedad durante el ejercicio 2022 ha cancelado con contratos de crédito que mantenía con Desarrollos Ermita y con Ibemetex Investment S.A.

El saldo del epígrafe “Periodificaciones a corto plazo”, se compone a 31 de diciembre de 2022 del gasto periodificado por las pólizas de seguros contratadas por el Grupo y los pagos del VADO de las comunidades de propietarios.

## 6.2. Pasivos financieros

La información de los instrumentos financieros del pasivo a coste amortizado del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Débitos y partidas a pagar	3.387.133,41	3.449.148,76	-440.078,96	291.904,69	<b>3.832.012,37</b>	<b>3.741.053,45</b>
<b>Total</b>	<b>3.387.133,41</b>	<b>3.449.148,76</b>	<b>-440.078,96</b>	<b>291.904,69</b>	<b>-3.827.212,37</b>	<b>3.741.053,45</b>

Dentro de Débitos y partidas a pagar a largo plazo, clasificados como derivados y otros, corresponde a los siguientes conceptos:

	2022	2021
Fianzas recibidas	281.561,22	286.643,59
Deudas a largo plazo Ayuntamiento de Madrid	158.517,22	5.261,10
<b>Total</b>	<b>440.078,96</b>	<b>291.904,69</b>

El saldo de “Deudas a largo plazo (Ayuntamiento de Madrid)” corresponde a los aplazamientos solicitados y aprobados para el pago del IAE, IBI y tasas de residuos urbanos de 2022, 2021 y 2020 al Ayuntamiento de Madrid. A 31 de diciembre del 2022 el

importe pendiente de pago aplazado con el Ayuntamiento de 2022 asciende a 158.517,22 euros a largo plazo y 224.574,46 euros a corto plazo (5.261,10 euros a largo plazo y 191.975,71 euros a corto plazo en 2021).

Las Fianzas están compuestas por los importes cobrados a los arrendatarios, a la firma de los contratos de arrendamiento como fianza. Dichos importes se depositan en el IVIMA hasta su posterior devolución a la finalización del arrendamiento. Se desglosan en fianzas legales por importe de 232.240,36 euros y adicionales por importe de 49.320,86 euros.

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Entidad a corto plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Débitos y partidas a pagar	720.736,30	633.397,49	-	-	720.736,30	633.397,49
Arrendamientos financieros	-	-	-	-	-	-
Proveedores comerciales y otros	-	-	593.595,05	538.121,63	593.595,05	538.121,63
Anticipos de clientes	-	-	4.779,99	-	4.779,99	-
Otros pasivos financieros	-	-	224.703,18	355.852,70	244.703,18	355.852,70
Deudas con empresas del grupo	-	-	780.484,57	520.549,15	780.484,57	520.549,15
<b>Total</b>	<b>720.736,30</b>	<b>633.397,49</b>	<b>1.603.562,79</b>	<b>1.414.523,48</b>	<b>2.324.299,09</b>	<b>2.047.920,97</b>

El detalle de las deudas con entidades de crédito de los préstamos a largo y corto plazo es el siguiente:

#### Ejercicio 2022

Entidad	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo	Tipo de interés	Vencimiento
SANTANDER	200.000,00	10.851,53	-	3,50%	23/03/2023
SABADELL	1.640.036,13	265.197,64	993.342,24	3,00%	30/06/2027
CAIXA	40.600,00	5.153,92	-	3,90%	01/07/2023
CAIXA	2.000.000,00	138.722,42	1.025.995,89	4,00%	01/07/2030
CAIXA	300.000,00	58.128,48	-	2,75%	01/11/2023
SABADELL	500.000,00	79.760,38	374.533,99	2,25%	31/05/2025
SABADELL	100.000,00	24.764,51	49.014,24	2,20%	30/11/2025
LA CAIXA	200.000,00	31.784,88	155.180,88	2,25%	15/07/2025
SANTANDER	270.000,00	43.045,09	198.821,55	2,38%	30/04/2025
SABADELL	700.000,00	63.327,45	590.244,61	2,60%	27/02/2032
<b>TOTAL</b>	<b>5.950.636,13</b>	<b>720.736,30</b>	<b>3.387.133,41</b>		

#### 6.3. Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad a largo plazo se detallan en el siguiente cuadro:

Límite	Entidad	Corto plazo	2.024	2.025	2.026	2.027	Resto	Largo plazo	Total
500.000,00	Sabadell	79.760,38	81.573,65	83.428,09	85.324,70	87.264,43	36.943,12	374.533,99	454.294,37
40.600,00	Caixa	5.153,92	-	-	-	-	-	-	5.153,92
100.000,00	Sabadell	24.764,51	25.314,96	23.699,28	-	-	-	40.014,24	73.778,75
270.000,00	Santander	43.045,09	44.080,81	45.141,45	46.227,62	47.339,91	16.031,76	198.821,55	241.866,64
200.000,00	Santander	10.851,53	-	-	-	-	-	-	10.851,53
1.640.036,13	Sabadell	265.197,64	273.263,99	281.575,57	290.139,96	148.362,72	-	993.342,24	1.258.539,88
2.000.000,00	Caixa	138.722,42	139.015,47	144.679,17	150.573,63	156.708,22	435.019,40	1.025.995,89	1.164.718,31
200.000,00	Caixa	31.784,88	32.507,44	33.246,45	34.002,25	34.775,24	20.649,50	155.180,88	186.965,76
300.000,00	Caixa	58.128,48	-	-	-	-	-	-	58.128,48
700.000,00	Sabadell	63.327,45	64.993,79	61.078,84	68.459,03	70.260,33	325.452,62	590.244,61	653.572,06
<b>5.950.636,13</b>		<b>720.736,30</b>	<b>660.750,11</b>	<b>672.848,85</b>	<b>674.727,19</b>	<b>544.710,86</b>	<b>834.096,39</b>	<b>3.387.133,40</b>	<b>4.107.869,70</b>

## 7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la composición de este epígrafe es el siguiente:

	2022	2021
Caja	3.292,22	3.435,02
Bancos	975,96	1.679,46
<b>Total</b>	<b>5.396,25</b>	<b>5.114,48</b>

La totalidad de estos saldos son de libre disposición.

## 8. FONDOS PROPIOS

### Capital Social

El capital social de la Sociedad está formado por 4.060.102 participaciones de 1 € de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles, íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas.

Desde el 1 de octubre de 2018 el único socio de la Sociedad es la sociedad Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI, S.A.

### Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y solo podrá destinarse, en el caso de tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Esta reserva sólo puede utilizarse para cubrir el saldo deudor de la cuenta de Pérdidas y Ganancias y solo será distribuible en el caso de liquidación de la Compañía.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

### Aportaciones de socios

Con fecha 26 de diciembre de 2019, se produjo acuerdo del Socio Único de realizar una aportación a los fondos propios de la sociedad por un importe de 17.115.398 euros.

## 9. INGRESOS Y GASTOS

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

### 9.1. Ingresos de explotación

El importe Neto de la cifra de Negocios asciende en 2022 a 1.480.941,85 euros cuyo desglose es el siguiente:

- 1.315.548,82 euros es el importe de la facturación total por rentas en 2022
- 66.328,90 euros es el importe de la repercusión de los gastos de comunidad a los arrendatarios que tienen reconocido en su contrato dicha repercusión
- 99.064,13 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.

## 9.2. Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

<b>Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Otros Gastos de Explotación</i>	<i>1.304.101,31</i>	<i>1.674.173,28</i>
- Arrendamientos y cánones	309.217,44	412.519,39
- Reparaciones y Conservación	1.312,00	1.270,15
- Servicios profesionales independientes	713.881,73	996.437,94
- Transportes	-	-
- Primas de Seguros	21.477,17	20.597,98
- Servicios bancarios	8.332,31	3.148,67
- Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	1.200,00	-
- Suministros	16.114,24	19.688,13
- Otros servicios	5.234,25	6.699,91
- Tributos	195.407,18	228.439,70
- Deterioro de créditos comerciales	31.927,99	-14.628,59

La cuenta Arrendamientos y cánones, recoge las partidas de los gastos de Comunidad que soportó la Sociedad. En el año 2022 y 2021 la cifra de estos gastos ascendió a 196.603,51 euros y 387.870,69 euros, respectivamente. El resto del saldo (112.613,93 y 24.648,70 euros) hasta completar la partida de Arrendamientos y cánones corresponde al arrendamiento de El espacio Teatro Goya y una oficina respectivamente.

## 10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Los principales saldos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes (en euros):

### *Ejercicio 2022*

<b>Saldos con Vinculadas</b>	<b>Inversiones empresas grupo corto plazo. (ver nota 6.1)</b>	<b>Inversiones empresas vinculadas corto plazo. (ver nota 6.1)</b>	<b>Deudas con empresas grupo y vinculadas</b>	<b>Proveedores comerciales empresas vinculadas</b>
Ibemetex Investment	3.521,23	-	-	-
Ibemetex Spain	-	-	-	-
Comunidad de Propietarios ERMITA II	-	-	-	-30.488,73
Cines Aqualon	-	-	-20.000,00	-
Espacio Quatro Gestión, S.L.	-	374.108,78	-	-
Iberosites SL	-	-	-	-470.453,91
Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI	1.430,26	-	-760.484,57	-
<b>Total</b>	<b>4.951,49</b>	<b>374.108,78</b>	<b>-780.484,57</b>	<b>-500.942,64</b>

### *Ejercicio 2021*

<b>Saldos con Vinculadas</b>	<b>Inversiones empresas grupo corto plazo. (ver nota 6.1)</b>	<b>Inversiones empresas vinculadas corto plazo. (ver nota 6.1)</b>	<b>Deudas con empresas grupo y vinculadas</b>	<b>Proveedores comerciales empresas vinculadas</b>
Ibemetex Investment	-	-	-520.549,15	-
Comunidad de Propietarios ERMITA II	-	-	-	-215.414,02
Calox Internacional	-	-	-	-261,00
Espacio Quatro Gestión, S.L.	-	360.025,76	-	-
Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI	201.140,92	-	-	-
<b>Total</b>	<b>201.140,92</b>	<b>360.025,76</b>	<b>-520.549,15</b>	<b>-215.675,02</b>

Durante el ejercicio 2022, el socio único de la sociedad Espacio Ermita SLU, Desarrollos Ermita del Santo SOCIMI S.A., ha realizado una ampliación de capital, prestando con ella y a través de una línea de crédito, 760.484,57 euros a Espacio Ermita, S.L. que ha utilizado en parte para satisfacer la deuda que tenía con Ibemetex Investment.

---

**Operaciones vinculadas ejercicio 2022 Servicios exteriores Ingresos Servicios Prestados**

---

Despacom48 SL	289.700,76	4.470,00
Iberosites SL	1.167,17	260.351,28
Comunidad propietarios ERMITA II	199.612,29	-
Ibemetex Spain	-	9.030,00
<b>Total</b>	<b>490.480,22</b>	<b>273.851,28</b>

---

**Operaciones vinculadas ejercicio 2021 Servicios exteriores Ingresos Servicios Prestados**

---

Despacom48 SL	167.492,45	-
Iberosites SL	400	317.940,70
Comunidad propietarios ERMITA II	387.870,69	-
Calox International Spain SL	215,7	-
D. Alberto Enrique Finol Galúe	14.120,50	-
Desarrollos. Ermita del Santo, Socimi SA	1,6	-
Ibemetex Investment, S.A.	69,93	-
<b>Total</b>	<b>570.170,87</b>	<b>317.940,70</b>

---

Relación de garantías hipotecarias prestadas a empresas Vinculadas:

- Hipoteca sobre las fincas urbanas 7,17 y 25 a favor del Banco de Sabadell, como garantía de un préstamo a favor de de Ibemetex Spain SLU firmado el 23/3/17 y vencimiento 30/09/27, por importe de 2.500.000 €. El 4 de noviembre de 2019 este préstamo fue novado incrementando su importe en 750.000 € y ampliando el vencimiento hasta el 30/09/2027
- Hipoteca sobre la finca Urbana 2, 2 Bis y 3, a favor del Banco de Sabadell, como garantía de un préstamo a favor de Calox International España S.L. firmado el 10/10/17 y vencimiento 31/10/26 por importe de 2.000.000 €.
- Hipoteca sobre la finca Urbana 10 a favor del Banco de Sabadell, como garantía de un préstamo a favor de Iberosites S.L., firmado el 14/03/19 y vencimiento 31/03/31, por importe de 1.950.000 € y aval solidario de La Sociedad SL

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

- Cesión de las rentas de los locales arrendados a Diver Karting SL a favor del Sabadell como garantía adicional al préstamo hipotecario concedido a Calox International España SL el 10/10/17
- Cesión de rentas del local arrendado a Food Service Project S.L. el 23/03/17 como garantía adicional al préstamo hipotecario concedido por Banco Sabadell a Ibemetex Spain SLU. En noviembre de 2019 se novó dicho préstamo ampliando el vencimiento hasta 30/09/29 y la cantidad hasta 3.250.000 € con Banco de Sabadell., y cediendo adicionalmente las rentas del Teatro Goya y Albany Adanai Valle

Por último, existen garantías prestadas por la Mercantil Iberosites SL a favor de Espacio Ermita SL como avalista en las operaciones bancarias que tiene Espacio Ermita SL con Banco de Santander,

El Administrador D. Alberto Enrique Finol Galúe de conformidad con lo establecido en los art. 229 y 230 de la LSC, con el fin de reforzar la transparencia de todas las sociedades de capital, ha informado a la Junta General de socios que es socio de control y/o en su caso administrador de las sociedades vinculadas cuyas operaciones con la Sociedad figuran detalladas al inicio de esta nota y tienen el detalle siguiente:

- a. Ibemetex Investment, S.A.: Socio de Control y presidente.
- b. Desarrollos Espacios Comerciales 48 SL( antigua Espacio Quatro Gestión,S.L.): Socio de Control.
- c. Ibemetex Spain, S.L.U: Socio de Control y Administradores.
- d. Iberosites, S.L.: Socio de Control.
- e. Calox Internacional España SA: Socio de Control y Administrador.
- f. Cines Aqualón SL: Socio de control y administrador

Como información complementaria con el punto anterior, la Sociedad ha otorgado hipotecas sobre diferentes fincas registrales como garantía de préstamos bancarios concedidos a las siguientes empresas vinculadas:

- g. 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 La Sociedad SL
- h. 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.
- i. Hipoteca sobre determinadas fincas donde se encuentran ubicados el Foster Hollywood, la piscina infantil y la 2ª planta del edificio de oficinas, como garantía de un préstamo de Banco de Sabadell, S.A. a Ibemetex Spain, S.L.
- j. Cesión de rentas a favor del Banco Sabadell en el préstamo hipotecario concedido a Iberosites S.L. y a Calox Internacional España SL

Por otra parte, informa que son los Administradores de Ibemetex Spain, S.L.U., mercantil con objeto social análogo al de la Sociedad y que explota el Centro Comercial “Aqualón” en Huelva, por lo que, dada la ubicación geográfica de dicha explotación, no cabe esperar daño para la sociedad, y sí sinergias.

Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, los Administradores comunica que durante el ejercicio 2022 no se han producido conflictos de intereses concretos ni su parte ni de las personas vinculadas a él, en los términos establecidos en el artículo 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital de la Sociedad La Sociedad SLU

## 11. IMPUESTOS

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales. Con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones, el administrador estima que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad.

No obstante, la Dirección de la misma considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

### 11.1 Conciliación resultado y base imponible fiscal.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y el impuesto a pagar es la siguiente:

	2022	2021
Resultado Contable del ejercicio antes de impuestos	-2.078.301,75	- 60.756,14
AJUSTES POR DIFERENCIAS PERMANENTES	1.933.744,57	- 395.929,02
<b>Base Imponible</b>	<b>-144.557,18</b>	<b>- 456.685,16</b>
Gastos por impuestos corriente (0%)	-	-
Gasto por impuesto diferido	-	-
<b>Total Gasto por impuesto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Retenciones y pagos a cuenta	-	-

Las diferencias permanentes se producen fundamentalmente por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en relación con los deterioros de las inversiones, así como por la aplicación de los criterios de amortización de inmuebles y gastos financieros aplicados por la AEAT en la inspección de los periodos impositivos 2012 y 2013.

La Sociedad no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI)

## 11.2. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 (en adelante, Ley de SOCIMI), la información relativa a LA SOCIEDAD se detalla a continuación:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI

A 31 de diciembre de 2022, las reservas procedentes de ejercicios anteriores en los que no se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI son: 3.951,27 euros.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Aparte de las aportaciones de socios reflejadas en la cuenta 118, que no proceden de ingresos gravables, no existen reservas procedentes de ejercicios en los que el grupo tributase por el régimen fiscal especial, por lo que no cabe diferenciar la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. En todo caso, no se ha producido ninguna renta sujeta al tipo general de gravamen.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley de SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

En los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019 no se han producido distribuciones de dividendo con cargo a beneficios durante el ejercicio, por lo que no puede diferenciarse entre qué parte procede de reservas procedentes de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades y qué parte procede de rentas sujetas al tipo general.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.

En el 2022 no se han distribuido dividendos con cargo a Reservas.

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

Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no se puede indicar ninguna fecha del acuerdo de distribución.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

La sociedad es propietaria de las 46 fincas registrales que componen el Centro Comercial La Ermita, situado en Madrid, cuyo destino principal es su arrendamiento. De las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, 43 fincas fueron adquiridas el 5 de junio de 2012, otras dos fincas (en concreto, las fincas registrales 60.038 y 60.040, ambas inscritas en el Registro de la Propiedad nº25 de Madrid) fueron adquiridas el 30 de junio de 2015 y una finca la 63.252 (Registro Propiedad nº 25 Madrid) fue adquirida el 18 de noviembre de 2022

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI.

Las 46 fincas registrales propiedad de la sociedad, que conforman el Centro Comercial La Ermita, computan dentro del umbral del 80% establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, reguladora del régimen de SOCIMI. Por tanto, la sociedad cumple con dicho umbral.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en la Ley de SOCIMI, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En los ejercicios 2022, 2021, 2020 y 2019 no se han dispuesto reservas.

<b>Anexo I</b>				
Información relativa a la Sociedad ESPACIO ERMITA, S.L. (Sociedad Unipersonal)				
<b>Descripción</b>	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2021</b>	
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley	<b>Clase</b>	<b>Clase</b>	<b>Clase</b>	<b>Importe</b>
11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de diciembre.	Reserva legal	3.951,27 €	Reserva legal	3.951,27 €
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	Reservas voluntarias	- €	Reservas voluntarias	- €
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	Aparte de las aportaciones de socios reflejadas en la cuenta 118, que no proceden de ingresos gravables, no existen reservas procedentes de ejercicios en los que el grupo tributase por el régimen fiscal especial, por lo que no cabe diferenciar la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. En todo caso, no se ha producido ninguna renta sujeta al tipo general de gravamen.		Aparte de las aportaciones de socios reflejadas en la cuenta 118, que no proceden de ingresos gravables, no existen reservas procedentes de ejercicios en los que el grupo tributase por el régimen fiscal especial, por lo que no cabe diferenciar la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. En todo caso, no se ha producido ninguna renta sujeta al tipo general de gravamen.	
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%				
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%				
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%				
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	No se han producido distribuciones de dividendo con cargo a beneficios durante el ejercicio, por lo que no puede diferenciarse entre qué parte procede de reservas procedentes de rentas sujetas al tipo del 0%, del 15% del 19% o del Impuesto sobre Sociedades y qué parte procede de rentas sujetas al tipo general.		No se han producido distribuciones de dividendo con cargo a beneficios durante el ejercicio, por lo que no puede diferenciarse entre qué parte procede de reservas procedentes de rentas sujetas al tipo del 0%, del 15% del 19% o del Impuesto sobre Sociedades y qué parte procede de rentas sujetas al tipo general.	
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general				
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)				
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%				
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%				
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no puede indicarse de qué ejercicio procede la reserva que se habría distribuido ni si procede de rentas sujetas al tipo del 0%, del 15% del 19% del Impuesto sobre Sociedades o al tipo general.		Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no puede indicarse de qué ejercicio procede la reserva que se habría distribuido ni si procede de rentas sujetas al tipo del 0% del Impuesto sobre Sociedades o al tipo general.	
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.				
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%				

• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 15%		
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%		
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no se puede indicar ninguna fecha del acuerdo de distribución.	Como durante el ejercicio no se han producido distribuciones de dividendo, no puede indicarse de qué ejercicio procede la reserva que se habría distribuido ni si procede de rentas sujetas al tipo del 0%, del 15% del 19% del Impuesto sobre Sociedades o al tipo general.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	La sociedad es propietaria de las 45 fincas registrales que componen el Centro Comercial La Ermita, situado en Madrid, cuyo destino principal es su arrendamiento. De las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, 43 fincas fueron adquiridas el 5 de junio de 2012, y las otras dos fincas (en concreto, las fincas registrales 60.038 y 60.040, ambas inscritas en el Registro de la Propiedad nº25 de Madrid) fueron adquiridas el 30 de junio de 2015.	La sociedad es propietaria de las 45 fincas registrales que componen el Centro Comercial La Ermita, situado en Madrid, cuyo destino principal es su arrendamiento. De las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, 43 fincas fueron adquiridas el 5 de junio de 2012, y las otras dos fincas (en concreto, las fincas registrales 60.038 y 60.040, ambas inscritas en el Registro de la Propiedad nº25 de Madrid) fueron adquiridas el 30 de junio de 2015.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, que conforman el Centro Comercial La Ermita, computan dentro del umbral del 80% establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, reguladora del régimen de SOCIMI. Por tanto, la sociedad cumple con dicho umbral.	Las 45 fincas registrales propiedad de la sociedad, que conforman el Centro Comercial La Ermita, computan dentro del umbral del 80% establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, reguladora del régimen de SOCIMI. Por tanto, la sociedad cumple con dicho umbral.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No existen reservas procedentes de ejercicios en que resultase aplicable el régimen fiscal especial de SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.	No existen reservas procedentes de ejercicios en que resultase aplicable el régimen fiscal especial de SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

### 11.3. Administraciones públicas a corto plazo.

El detalle de Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 y 2021, a corto plazo, es el siguiente:

	2022		2021	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
H.P. IVA	13.829,87	-	64.989,89	-
H.P. IRPF	-	27.744,88	-	6.401,86
<b>Total</b>	<b>13.829,87</b>	<b>27.744,88</b>	<b>64.989,89</b>	<b>6.401,86</b>

## 12. OTRA INFORMACIÓN

### 12.1. Honorarios de Auditoría

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, el importe de los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor Grant Thornton, han ascendido a 7.150 euros.

### 12.2. Información medioambiental

Dada la actividad de la Sociedad no se realizan inversiones empresariales específicas con incidencia en el medio ambiente, ni existen litigios, riesgos, ni subvenciones que afecten a la Sociedad derivados de aspectos medioambientales.

Durante el ejercicio de 2022 no se ha incurrido en gastos ni en inversiones relevantes sobre la protección y mejora del medio ambiente.

### 12.3. Información sobre derechos de emisión de gases de efectos invernadero

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de esta naturaleza que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información sobre derechos de emisión de gases de efectos invernadero.

### 12.4. Retribución y otras prestaciones de los Administradores y a la Alta Dirección

-El administrador no han percibido remuneración alguna durante los ejercicios 2022 y 2021, por su condición de consejero.ni por ningún otro motivo

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

### 12.5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes::

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	24	49
Ratio de operaciones pagadas	24	44
Ratio de operaciones pendientes de pago	26	127
	Euros	Euros
Total, pagos realizados en un periodo inferior al establecido en la normativa	1.313.594	990.152
Total, pagos realizados en un periodo superior al establecido en la normativa	333.584	611.032
Total pagos pendientes	593.595	-538.122

2022	Nº Facturas	Euros
Total, pagos realizados	172	1.647.177
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	143	1.313.594
% sobre el total de facturas pagadas	83%	80%

### 13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Los administradores no estiman que se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio y con anterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales.

### 14. INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad 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 a la Sociedad:

14.1. **Riesgo de liquidez:** Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance adjunto, así como el apoyo financiero de su Accionista Mayoritario del grupo Ermita.

Los Administradores estiman que el apoyo financiero manifestado por el accionista mayoritario del grupo Ermita y una eficiente gestión de sus activos inmobiliarios permitirán gestionar adecuadamente los compromisos a lo largo de los próximos doce meses.

14.2. **Riesgo de mercado:** Atendiendo a la situación actual es sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad 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.

14.3. **Riesgo fiscal:** La sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021 de 9 de junio. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de alguna de las condiciones por parte de alguna de las sociedades del Grupo supondrá que dicha sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

A 31 de diciembre de 2022, en opinión de los administradores de la Sociedad, la Sociedad cumple con todos los requisitos necesarios para tributar por el régimen fiscal SOCIMI.

# **INFORME DE GESTIÓN 2022**

## **I. Actividad y evolución de Espacio Ermita, S.L.U. en 2022**

Desarrollos Ermita del Santo Socimi SA (DES) es la Socia Única de Espacio Ermita SLU (EER) y el objeto social coincide con el de su sociedad Filial. Durante 2022 DES no ha tenido ninguna actividad independiente de la de su filial EER.

En el año 2022 se levantaron definitivamente las restricciones motivadas por la epidemia de la COVID. El primer trimestre de 2022, al igual que el año 2021 estuvo marcado para el país por la pandemia del COVID19, y como no podía ser de otra manera ha afectado directamente a los resultados de EER. A pesar de las dificultades operativas y de gestión que la pandemia y las medidas de control de la misma (confinamientos, reducciones de horarios, reducciones de aforo, etc.) han provocado en la explotación del Centro Comercial La Ermita, nuestros resultados de la explotación de 2022 se han comportado mejor que los de 2021 manteniendo un nivel de ocupación de los locales del Centro Comercial similar al de 2021 y un moderado incremento en las rentas comparadas con las de 2021. Las bonificaciones en algunas de las rentas de nuestros arrendatarios como consecuencias de las restricciones derivadas de la pandemia, se mantuvieron durante el primer trimestre de 2022, quedando eliminadas en el resto del año.

En este sentido, el centro ha mantenido un nivel de ocupación prácticamente idéntico al de 2021 con 18 inquilinos. Los años de pandemia tuvieron un reflejo en la reducción de horarios con las limitaciones de aperturas en la mayor parte de esos años, limitaciones de horario que quedaron canceladas a partir del levantamiento de las restricciones. En este último sentido, hay determinadas actividades del Centro Comercial, fundamentalmente todas las relacionadas con el ocio y restauración, que habían padecido directamente estas limitaciones y el consiguiente efecto en sus cuentas de resultados, y que a partir de este año 2022 han ido recuperando lentamente sus niveles de aforos prepandémicos. Gracias a todo esto, hemos cerrado el año 2022 con un aumento de rentas con respecto a 2021 del 6 %.

El centro se encuentra ocupado al 90% de su superficie actual (51.804 mts<sup>2</sup> ocupados sobre 57.840 mt<sup>2</sup> de SBA), y las expectativas de futuro para la entrada de nuevos arrendatarios son moderadamente optimistas. Durante el año 2022 hemos venido observando un creciente interés en operadores para analizar su implantación en nuestro Centro Comercia, así estamos en conversaciones con 5 nuevos operadores interesados en incorporarse al centro.

Durante 2022 la compañía ha experimentado una devaluación del activo principal debido a la escasa incorporación de operadores nuevos a la actividad así como al deterioro general del sector del retail tras la pandemia. Esta devaluación se ha llevado a cabo como resultado de la nueva valoración que ha llevado a cabo Gesvalt del Centro Comercial La Ermita.

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 203.504 euros que se ha reducido en un 40 % con respecto a 2021.

Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto y una eficiente gestión de sus activos inmobiliarios, que permitirán gestionar adecuadamente los compromisos del Grupo a lo largo de los próximos doce meses.

Riesgo de mercado: Atendiendo a la situación actual del sector de Centros Comerciales, 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.

## **I. Evolución previsible**

Las expectativas de cara al futuro son buenas, pues contamos con un nivel similar de ocupación del centro al de antes de la pandemia, con el 15 % de los contratos de arrendamiento con inicio anterior a 2000, el 30 % con inicio en 2012 y el resto, 55 % inicio del 2017-2022.

## **II. Hechos posteriores**

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros, consideramos que los impactos en las operaciones de la Sociedad derivados del COVID-19, son muy reducidos, habiendo recuperado el Centro Comercial los horarios y aforos prepandemia.

## **III. Actividades en materia de investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado gastos en I+D durante el ejercicio 2022

IV. **Acciones propias**

Durante el ejercicio 2020 y con el fin de cumplir los requisitos que establece el BME Growth para cotizar, la Sociedad DES adquirió 23.600 acciones para Autocartera, con el fin de que el Proveedor de Liquidez pueda realizar las operaciones reguladas en el contrato.

V. **Información aplazamientos de pago**

El detalle sobre los aplazamientos de pagos está incluido en la memoria y se ajustan a la normativa establecida al uso.

Madrid, 19 de abril de 2023

## **FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del Código de Comercio y los artículos 253, 254 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se redactan y presentan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, firman los administradores de ESPACIO ERMITA, S.L.U., en Madrid a 19 de abril de 2023.



Fdo.: Alberto Finol  
Presidente  
Espacio Ermita, S.L.U.

## AL BME GROWTH

Madrid, 12 de marzo de 2021

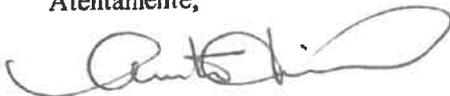
En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del BME Growth, **DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A.**, pone en su conocimiento la siguiente:

### OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El Consejo de Administración de **DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A.** ha decidido, en su reunión de 11 de marzo de 2021, aprobar la versión actualizada a la nueva denominación del BME Growth y las Circulares emitidas en septiembre de 2020 por dicha entidad, entre otros documentos, el Informe sobre la Estructura Organizativa y Sistema de Control con el que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME Growth.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,



D. Alberto Finol Galué.

Presidente de **DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A.**

**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y  
SISTEMA DE CONTROL INTERNO PARA EL CUMPLIMIENTO  
DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE  
EL MERCADO DE LA ENTIDAD**

**“DESARROLLOS ERMITA DEL SANTO, SOCIMI, S.A.”**

---

**11 de marzo 2021**

Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI S.A.  
A-88195797 con domicilio en  
Paseo de la Ermita del Santo, 48, 3ª planta (28011)

## ÍNDICE

- I. INTRODUCCIÓN**
- II. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**
- III. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD**
- IV. EVALUACION DE RIESGOS**
- V. ACTIVIDADES DE CONTROL**
- VI. INFORMACION Y COMUNICACIÓN**
- VII. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

## I. INTRODUCCIÓN

Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**") es una sociedad anónima de duración indefinida y nacionalidad española, constituida en escritura pública de fecha 20 de septiembre de 2018 otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Periel Martín, con número 3.124 de orden de su protocolo, y domiciliada en Paseo Ermita del Santo, nº 48, 3ª planta, 28011 Madrid (España), con C.I.F. número A-88195797. La Sociedad tiene el siguiente objeto social:

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

*La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

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

*La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. Promoción Inmobiliaria (CNAE 4110). Construcción de edificios tanto de carácter residencial (CNAE 4121) como no residencial (CNAE 4122). Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810). Alquiler de fincas rústicas propias (CNAE 6820).*

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

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

El objetivo de este Informe es regular normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y demás personas relacionadas con los mercados de valores. Con el fin de alcanzar los objetivos mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control interno y que establezca la disciplina y la estructura de los elementos restantes del sistema de control interno.
- Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas.
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una

forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad; y

- Un proceso de monitorización efectivo llevado a cabo para garantizar que el propio sistema de control interno es adecuado y eficaz a lo largo del tiempo, que garantice principalmente, la identificación de las posibles deficiencias, esto es, el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales o de las oportunidades de instrucción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

Este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir, así como el grado de centralización y delegación de autoridades establecido por la Sociedad.

El Consejo de Administración es responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

## **II. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**

### **(i) Consejo de Administración**

La Sociedad está regida por un Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma, de acuerdo a la legislación vigente, y a lo establecido en los Estatutos y en Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas anteriormente, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes actores (supervisor, entidades financieras, analistas, medios de comunicación, etc.), así como el control interno de la Sociedad.

El número de miembros del Consejo de Administración no puede ser inferior a 3 ni superar los 10. No es necesario ser accionista para formar parte del Consejo de Administración. Actualmente, el órgano está formado por tres (3) consejeros. Asimismo, forman parte del Consejo el Secretario no Consejero.

La composición actual del Consejo de Administración es la siguiente:

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| - Presidente:              | D. Alberto Enrique Finol Galué                              |
| - Vocales:                 | D. Vicente Armas Bauza<br>D. Carlos David Gutierrez Swanson |
| - Secretario no Consejero: | D. Eduardo Sans Sampietro                                   |
| - Consejero Delegado       | D. Alberto Enrique Finol Galué                              |

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica es consensuada y aprobada por este organismo junto con la Gestora, por lo que el número de reuniones dependerá del volumen de actividad de la Sociedad.

Los Consejeros del Consejo de Administración de la Sociedad son los responsables de la

formulación de las cuentas anuales y de que estas muestren la situación real de la compañía de acuerdo con las normas que resultan de aplicación a la Sociedad, en la forma y los plazos establecidos en la normativa vigente. Asimismo, los Consejeros son responsables de la aprobación del adecuado registro de las operaciones en los libros de contabilidad, y del diseño, la implementación y el mantenimiento de la estructura de control interno para prevenir y detectar el fraude que impida la realidad de esos mismos libros u otros cualesquiera documentos que deriven de su actividad. En la actualidad, el Consejo de Administración no tiene constancia de la existencia de fraude ni de denuncia alguna de fraude.

El sistema de control interno, así como las comunicaciones al BME Growth (en adelante, también, “**el Mercado**”), es desarrollado por la Gestora en coordinación con el Consejo de Administración de la Sociedad, último responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la permanencia en el Mercado.

#### **(ii) Contrato de gestión con la Sociedad Gestora**

A la fecha del presente Informe, la Sociedad no tiene empleados. En este sentido, para el desarrollo de su objeto social, la Sociedad, con fecha 17 de abril de 2020, ha suscrito un contrato de gestión con Espacio Quatro Gestión, S.L.U. (en adelante, la “**Gestora**”). La Gestora es una sociedad especializada en la prestación de servicios de gestión en el ámbito inmobiliario y financiero, disponiendo para ello de los necesarios recursos humanos y materiales. Los Administradores Solidarios de la Gestora son D. Daniel Finol y D. Luis Manuel Villa Briceño.

La Gestora presta a la Sociedad los siguientes servicios:

- Gestión integral de la relación de la Sociedad y sus filiales con arrendatarios y comunidades de propietarios.
- Comercialización de los inmuebles en alquiler y formalización de contratos.
- Búsqueda de oportunidades de inversión y desinversión.
- Gestión de seguros de la Sociedad y sus filiales.
- Gestión de las relaciones con prestadores de servicios a la Sociedad y sus filiales (incluidos, sin limitación, asesores fiscales, abogados, auditores, asesore registrado, proveedor de liquides, entidad agente, valoradores, bancos, limpieza, mantenimiento, suministros, etc.) cuyos costes son asumidos directamente por la Sociedad y sus filiales.
- Facturación y control de clientes y proveedores de la Sociedad y sus filiales.
- Contabilidad financiera y analítica.
- Elaboración de Plan de Negocio y Estrategia Comercial.
- Elaboración estados contables/supervisión de auditorías o revisiones limitadas del auditor de la Sociedad y sus filiales.
- Gestión del personal, incluida la contratación, por cuenta de la Sociedad y sus filiales, del personal necesario de la misma.
- Supervisión, coordinación, preparación y gestión de las relaciones, obligaciones y comunicaciones (información privilegiada y relevante incluida) de la Sociedad y sus filiales con el BME Growth, Iberclear, CNMV u otros organismos que fueran de aplicación y/o en su caso accionistas.
- Evaluación de riesgos de la Sociedad y sus filiales.

### III. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

#### (i) Establecimiento de estrategia y objetivos

El Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora deberán establecer las líneas estratégicas de la actividad de la Sociedad a medio y largo plazo, con el fin último de maximizar los ingresos y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones.

La Sociedad deberá contar con un plan estratégico y de negocios que cubra el corto y el medio plazo, el cual será definido por la Gestora y revisado por el Consejo de Administración.

#### (ii) Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad dispone de un Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, aprobado por el Consejo de Administración de fecha 25 de mayo de 2020 y actualizado el 11 de marzo de 2021, en cumplimiento de la normativa vigente, aplicable a todas las operaciones y personas relacionadas con Desarrollos Ermita del Santo, SOCIMI, S.A. (en adelante, el "**Reglamento Interno de Conducta**"). Tanto la Sociedad como la Gestora son responsables de que todo su personal contratado, incluyendo Consejeros y directivos de la Sociedad, conozcan el Reglamento Interno de Conducta.

El Reglamento Interno de Conducta recoge los principios y normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores, estableciendo una serie de conductas y principios a cumplir por parte de los empleados tanto en el caso de que realicen operaciones con valores de la Sociedad directa o indirectamente.

### IV. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, tanto internos como externos, entendiéndolos como aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y en la estrategia aprobada. La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información, y especialmente la financiera.

La política de evaluación de riesgos de la Sociedad se basa en la detección de los mismos con objeto de poder identificar con concreción el alcance de los mismos, así como las medidas que puedan adoptarse para su mitigación, reduciéndolos en la medida de lo posible.

#### (i) Riesgos más relevantes detectados

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.

- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica la Gestora y la Sociedad llevan a cabo, de forma conjunta, una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

## **(ii) Riesgos Financieros**

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

### **a) Reconocimiento de ingresos:**

Por la tipología de activos propiedad de la Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

La Gestora es la que identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas indicando la manera de ser contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento.

### **b) Registro y valoración de los activos:**

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el equipo de inversión de la Gestora de cara identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe

destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los dos principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y vuelo), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo por un experto externo independiente que valorará todos los activos en el momento de su adquisición.

Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

### **c) Pagos y tratamiento de gastos:**

La Gestora verifica la correcta distinción entre inversión y gasto realizando la adecuada monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es la Gestora quien define las políticas de capitalización y gastos de cara a asegurar su correcto registro contable. Este registro es monitorizado de manera periódica con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros intermedios y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación al control de pagos, la Gestora tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas por los departamentos correspondientes y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos.
- La Gestora tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.

### **d) Fraude:**

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales de la Sociedad se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros intermedios todos los semestres.

## **V. ACTIVIDADES DE CONTROL**

Las actividades de control que son llevadas a cabo por la Gestora persiguen asegurar el cumplimiento de las instrucciones de la Dirección de la Sociedad con el fin de mitigar los riesgos anteriormente descritos y evitar cualquier situación que pueda llegar a dar lugar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente a terceros.

### **(i) Consejo de Administración**

El Consejo de Administración de la Sociedad, que se reúne con una periodicidad mínima trimestral, tiene entre sus funciones analizar las desviaciones en presupuestos y

estimaciones futuras a corto y medio plazo.

La base sobre la que se analiza la información de gestión es un documento (denominado "**Informe de Gestión**") el cual es preparado por la Gestora con una periodicidad mínima trimestral.

El Informe de Gestión otorga la información de gestión más relevante que permita a los miembros del Consejo de Administración la toma de decisiones sobre la gestión diaria de la Sociedad. La principal información que contiene dicho documento es la siguiente:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento).
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre los inmuebles (en caso de haberlas).
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral).
- Detalle de Cartera de activos (nº de inmuebles, m2, valor de tasación, etc.).
- Detalles societarios del avance de la Sociedad.
- Seguimiento financiero de la Sociedad.
- Análisis de los principales KPIs de Gestión.

### **(ii) Planificación y Presupuestación**

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual para el ejercicio siguiente preparado por la Gestora que es supervisado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, la Gestora realizará un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos, e informando al Consejo de Administración de la Sociedad.

### **(iii) Proceso de cierre y reporting**

Desde el punto de vista administrativo-contable la Sociedad tiene subcontractadas las funciones contables y de gestión de impuestos en la Gestora.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad, son contabilizados, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por la Gestora.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de la Gestora (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico-contables, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos).

Los estados financieros, para facilitar su transparencia, son preparados conforme a las normas internacionales de información financiera y siguiendo las normas del Plan General de Contabilidad. Dichos estados financieros son remitidos al Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a auditoría y revisión limitada, según corresponda, por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Tanto las cuentas anuales como los estados financieros intermedios son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración, por la Gestora. El Consejo de Administración recibe los estados financieros con la debida antelación con el fin de realizar una lectura de los mismos. En su caso expone las dudas que le puedan surgir en cuanto a la información desglosada en las notas de los estados financieros anuales y semestrales, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables en caso de haberlas, las cuales le serán explicadas por la Gestora.

Tal y como se ha señalado anteriormente, tanto las cuentas anuales como los estados financieros intermedios están sometidos a auditoría y revisión limitada respectivamente por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Tanto la Gestora como el Consejo de Administración mantienen una comunicación fluida y permanente con el auditor de cuentas a lo largo del ejercicio al objeto de consensuar determinados tratamientos contables que puedan ser complejos y que puedan dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

## **VI. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**

### **(i) Información a disposición del Mercado**

Una vez incorporadas las acciones a negociación en el mercado, la Sociedad pondrá a disposición del mercado la siguiente información:

- A. Información periódica que será coordinada con el Asesor Registrado:
  - Información semestral:
    - La Sociedad deberá remitir al Mercado para su difusión un informe financiero semestral relativo a los primeros seis (6) meses de cada ejercicio. Dicho informe financiero semestral equivaldrá a unos estados financieros intermedios del grupo consolidado de la Sociedad y serán sometidos, al menos, a una revisión limitada del auditor e incluirá una referencia a los hechos importantes acaecidos durante el semestre. Adicionalmente a los estados financieros consolidados, también se aportará al Mercado información financiera seleccionada de carácter individual con cifras comparativas (como mínimo, cuenta de pérdidas y ganancias y balance de situación). El informe financiero deberá remitirse al mercado dentro de los cuatro (4) meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio.
    - Finalmente, con carácter semestral, la Sociedad comunicará al mercado una relación de aquellos accionistas con posición igual o superior al 5%, de los que tenga conocimiento. El plazo de remisión

de esta información será de diez (10) días desde la finalización del semestre.

- Información anual:
  - La Sociedad deberá remitir al Mercado, lo antes posible y en todo caso no más tarde de cuatro (4) meses después del cierre contable del ejercicio, sus cuentas anuales auditadas, individuales y del grupo consolidado, en formato ajustado a lo señalado en la Circular de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el BME Growth de acciones emitidas por empresas en expansión y SOCIMI, así como el correspondiente informe de gestión. Adicionalmente, se aportará de forma separada información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.
  - La Sociedad habrá de informar, en caso de que falta la firma de alguno de los miembros del Consejo de Administración en las cuentas anuales o en el informe de gestión, con expresa indicación de la causa.
  - En el caso de que el informe de auditoría tenga una opinión con salvedades, desfavorable o denegada, la Sociedad deberá informar al Mercado, mediante un hecho relevante, de los motivos de esa circunstancia, de las actuaciones conducentes a su subsanación y del plazo previsto para ello.
  - Finalmente, con carácter anual, la Sociedad publicará el resultado de una valoración de sus activos inmobiliarios realizada por un experto independiente, con identificación del mismo y del método utilizado. Esta información se hará pública dentro del plazo previsto para el resto de información anual.

B. Información privilegiada y otra de interés para los inversores:

Tan pronto como sea posible, la Sociedad está obligada a hacer pública toda información privilegiada y a difundirla al mercado en los términos que reglamentariamente se establecen.

C. Otras Informaciones:

**(i) Participaciones significativas**

La Sociedad vendrá obligada a comunicar al Mercado, a partir de la comunicación que, al respecto, les realicen sus accionistas de acuerdo con los Estatutos Sociales, con carácter inmediato, la adquisición o pérdida de acciones por cualquier accionista, por cualquier título y directa o indirectamente, que conlleve que su participación alcance, superen o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

**(ii) Operaciones realizadas por administradores y directivos**

La Sociedad, en la medida que tenga conocimiento de ello, vendrá obligada a comunicar al mercado, con carácter inmediato, todas aquellas operaciones que

realicen sus administradores y directivos sobre acciones de la misma en cuya virtud alcancen, superen o desciendan del umbral que en cada momento venga fijado en el Reglamento de Abuso de Mercado.

### **(iii) Pactos Parasociales**

La Sociedad, en la medida que tenga conocimiento de ello, deberá comunicar al Mercado, con carácter inmediato, la suscripción, prórroga o extinción de aquellos pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto de los accionistas.

### **(iv) Información acerca de operaciones societarias**

La Sociedad deberá informar al Mercado de todas las operaciones societarias o de carácter financiero que afecten a los valores incorporados en el Mercado, y a las decisiones y políticas que tengan establecidas a propósito de los derechos de los titulares de los mismos o al ejercicio de los citados derechos, especificando las fechas relevantes para el reconocimiento, ejercicio, cumplimiento y pago de los correspondientes derechos y obligaciones a los titulares de los valores en cuestión. Como regla general, la comunicación de los acuerdos generales de reconocimiento o modificación de derechos y de sus fechas deberá producirse a la mayor brevedad posible y con la antelación suficiente para su difusión por los medios de que dispone este mercado. Los acuerdos concretos de pago de derechos deberán realizarse a la mayor brevedad posible y, en todo caso, con una antelación mínima de dos (2) días a la fecha de reconocimiento de los citados derechos.

## **VII. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, la Gestora realiza reportes periódicos, que sirven como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permiten tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejero de Administración mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera periódica, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera reflejada en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de la Sociedad, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al Mercado.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.