

**SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.**

**Estados Financieros Semestrales e Informe de
Gestión correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2019
(No auditado)**

Índice

Estados Financieros Semestrales	2
1. Actividad de la Sociedad	8
2. Legislación aplicable	12
3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios	14
4. Distribución del resultado	16
5. Principios contables y normas de registro y valoración	16
6. Inversiones inmobiliarias	23
7. Arrendamientos operativos	28
8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	28
9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	30
10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	30
11. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	30
12. Patrimonio Neto y Fondos propios	32
13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	35
14. Instrumentos financiero derivados	38
15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	38
16. Garantías comprometidas con terceros	39
17. Administraciones públicas y situación fiscal	40
18. Ingresos y gastos	46
19. Operaciones y saldos con partes vinculadas	47
20. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	49
21. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	50
22. Otra información	51
23. Información medioambiental	51
24. Normas Internacionales de Información Financiera	52
25. Hechos posteriores al cierre	52
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	53
Informe de Gestión	58
1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2019	59
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	65
3. Información Segmentada	66
4. Inversiones Inmobiliarias	69
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	69
6. Beneficios por acción al 30 de junio de 2019	70
7. Adquisición de acciones propias	70
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	70
9. Principales riesgos la Sociedad	71
10. Perspectivas ejercicio 2019	72
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	72
12. Hechos posteriores	72
Declaración de Responsabilidad de Administradores	73
Diligencia de Formulación de Estados Financieros Intermedios	74

Estados Financieros Semestrales

(no auditados)

30 de junio de 2019

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		348.927.023	328.186.194	PATRIMONIO NETO		294.692.765	301.191.138
Inmovilizado intangible		3.983	4.402	Capital	12	267.577.040	267.577.040
Aplicaciones informáticas		3.983	4.402	Capital escriturado		267.577.040	267.577.040
Inmovilizado material		1.767	2.221	Reservas	12	19.630.314	18.174.889
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.767	2.221	Legal y estatutarias		5.475.575	4.020.151
Inversiones inmobiliarias	6	346.801.042	326.751.957	Otras reservas		14.154.739	14.154.738
Inversiones inmobiliarias netas		346.801.042	326.751.957	Resultado del ejercicio	4	6.630.319	14.554.246
Inversiones financieras a largo plazo	8	2.120.231	1.427.614	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		-276.013	-276.013
				Operaciones de cobertura	12 y 14	-276.013	-276.013
				SUBVENC., DONAC. Y LEGADOS RECIBIDOS	12	1.131.105	1.160.976
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		1.131.105	1.160.976
				PASIVO NO CORRIENTE		84.907.762	60.858.964
				Deudas a largo plazo	13	84.907.762	60.858.964
				Obligaciones y bonos		10.000.000	10.000.000
				Deudas con entidades de crédito		71.107.689	47.577.952
ACTIVO CORRIENTE		46.218.230	53.420.223	Derivados	12 y 14	276.013	276.013
Existencias		10.948	9.989	Otros pasivos financieros		3.524.060	3.004.999
Anticipos a proveedores		10.948	9.989	PASIVO CORRIENTE		15.544.726	19.556.315
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	1.144.464	2.316.833	Deudas a corto plazo	13	12.731.566	16.640.448
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.000.039	2.186.177	Obligaciones y bonos		4.795	130.822
Personal		3.500	352	Deudas con entidades de crédito		11.697.228	15.773.716
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9 y 17.1	140.925	130.304	Otros pasivos financieros		1.029.543	735.910
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	8 y 19.2	41.193.329	49.874.177	Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo	19.2	-	105.522
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo		41.193.329	49.874.177	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.813.160	2.810.345
Inversiones financieras a corto plazo	8	924.624	534.524	Proveedores	15	1.946.510	1.977.407
Instrumentos de patrimonio a corto plazo		921.570	-	Acreedores varios	15	296.213	347.486
Otros activos financieros		3.055	534.524	Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.1	557.237	468.292
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	2.944.865	684.700	Anticipos de clientes		13.200	17.160
Tesorería		2.944.865	684.700				
TOTAL ACTIVO		395.145.253	381.606.417	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		395.145.253	381.606.417

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del balance al 30 de junio de 2019

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 30 DE JUNIO DE 2019
 (Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2019	30/06/2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18.1	9.172.188	8.316.189
Arrendamiento de inmuebles		9.172.188	8.316.189
Otros ingresos de explotación	18.1	148.883	262.607
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		148.883	262.607
Gastos de personal	18.2	-114.209	-90.966
Sueldos, salarios y asimilados		-88.262	-71.816
Cargas sociales		-25.947	-19.150
Otros gastos de explotación		-1.057.419	-950.797
Servicios exteriores	18.3	-905.105	-947.704
Tributos	18.3	-157.040	-3.816
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		4.726	723
Amortización del inmovilizado	6	-2.552.821	-2.451.743
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12 y 18.1	29.871	29.871
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	1.503.873	-90.055
Resultados por enajenaciones y otras		1.503.873	-90.055
Otros resultados		6.061	-1.746
Gastos e ingresos excepcionales		6.061	-1.746
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.136.427	5.023.360
Ingresos financieros		443.381	388.789
De valores negociables y otros instrumentos financieros		443.381	388.789
- En empresas del Grupo y asociadas	19.1	397.306	355.366
- En terceros		46.075	33.423
Gastos financieros		-868.273	-584.262
Por deudas con terceros	13	-868.273	-584.262
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	-81.216	-
RESULTADO FINANCIERO		-506.108	-195.473
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.630.319	4.827.887
Impuestos sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	4	6.630.319	4.827.887

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante de la cuenta de resultados a 30 de junio de 2019

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019 (HASTA 30 DE JUNIO DE 2019)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2019	30/06/2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4	6.630.319	4.827.887
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-29.871	-29.871
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-29.871	-29.871	
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		6.600.448	4.798.016

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de resultado global a 30 de junio de 2019

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019 (HASTA 30 DE JUNIO DE 2019)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Reserva legal	Otras reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	267.577.040	2.700.109	14.154.739	13.200.418	1.220.718	-136.687	298.716.336
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	14.554.246	-59.742	-139.326	14.355.178
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.320.042	-	-13.200.418	-	-	-11.880.376
- Distribución del resultado del ejercicio 2017	-	1.320.042	-	-13.200.418	-	-	-11.880.376
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	267.577.040	4.020.151	14.154.739	14.554.246	1.160.976	-276.013	301.191.138
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	6.630.319	-29.871	-	6.600.448
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.455.424	-	-14.554.246	-	-	-13.098.822
- Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	1.455.424	-	-14.554.246	-	-	-13.098.822
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2019	267.577.040	5.475.575	14.154.739	6.630.319	1.131.105	-276.013	294.692.765

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a 30 de junio de 2019

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2019 (HASTA 30 DE JUNIO DE 2019)
 (Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2019	30/06/2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		9.388.947	9.190.095
Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.630.319	4.827.887
Ajustes al resultado:		1.520.458	2.708.123
- Amortización del inmovilizado	6	2.552.821	2.451.743
- Correcciones valorativas por deterioro	6	-	-
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	6	-1.503.873	90.055
- Variación de provisiones (créditos comerciales)		-4.726	723
- Imputación de subvenciones	12	-29.871	-29.871
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8	81.216	-
- Ingresos financieros	18.1	-443.381	-388.789
- Gastos financieros	13	868.273	584.262
Cambios en el capital corriente		1.830.499	2.092.266
- Deudores y otras cuentas a cobrar	9	1.015.948	1.515.407
- Existencias		-959	-111.349
- Acreedores y otras cuentas a pagar	14	2.815	346.232
- Otros pasivos financieros corrientes	13	812.696	341.976
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-592.330	-438.181
- Pagos de intereses		-638.405	-471.604
- Cobros de intereses		46.075	33.423
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-22.099.945	-24.294.282
Pagos por inversiones		-27.777.447	-26.732.754
- Otros activos financieros	8	-1.002.786	-711.505
- Inversiones inmobiliarias	6	-26.773.999	-26.020.297
- Inmovilizado		-662	-952
Cobros por desinversiones		5.677.502	2.438.472
- Inversiones inmobiliarias	6	5.677.502	1.964.100
- Otros activos financieros	8	-	474.372
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		14.971.163	16.527.118
Pagos dividendos y remuneraciones de otros instrumentos patrimonio	4	-13.098.822	-11.880.376
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		28.069.985	28.407.494
- Emisión/ Amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas	18	8.972.632	18.075.047
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables	13	-	-126.027
- Emisión deudas con entidades de crédito	13	19.097.354	10.458.474
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIV. (I+II+III+IV)		2.260.165	1.422.931
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		684.700	1.559.294
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.944.865	2.982.225

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
al 30 de junio de 2019 (no auditados)

1. Actividad de la Sociedad

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad), anteriormente denominada SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, S.A, se constituyó el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo. Su domicilio social se encontraba en Boulevard Prince Henri 9b, L-1724 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo y fue registrada en el Registro Mercantil de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés) con el número B165103. Con fecha 10 de junio de 2014, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó, entre otros acuerdos:

- Traslado del domicilio social, fiscal y administrativo (sede efectiva) a la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, sin disolución ni liquidación, continuando en España el ejercicio de las actividades que componen su objeto social, bajo nacionalidad española como una sociedad anónima regulada por la Ley española y en especial bajo el régimen legal y fiscal SOCIMI, manteniendo en la Bolsa de Luxemburgo la cotización de la totalidad de sus acciones.
- Cambio de denominación social, de “SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, S.A.” a “SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.”.
- Aprobación de los estados financieros de la Sociedad al 31 de mayo de 2014 (fecha de cierre de cuentas previo al traslado de domicilio y por tanto del cambio de nacionalidad).
- Aprobación de los nuevos Estatutos Sociales de acuerdo con la Legislación Española así como del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Tras la culminación del proceso de cambio de denominación social y traslado de la sede efectiva a Madrid (España), la Sociedad quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de octubre de 2014.

Su objeto social comprende las siguientes actividades:

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

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “Ley de SOCIMI”).
- 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.
- El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:
 - La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
 - La construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.
 - La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.
 - La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.
 - La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, aparta-hoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.
 - La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.

El desarrollo de otras actividades accesorias, financieras y no financieras, que generan rentas que en su conjunto representan menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo. Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otra u otras sociedades con objeto análogo. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija

requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Dadas las actividades a las que actualmente la Sociedad se dedica, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental 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 de los estados financieros intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

Fusión por absorción ejercicio 2016

Durante el ejercicio 2016 se llevó a cabo un proceso de reorganización para la optimización y simplificación de la estructura societaria del grupo que encabeza Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. mediante un proceso de fusión en virtud del cual la Sociedad absorbió a las compañías filiales, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. e Inveretiro, SOCIMI, S.A.U., acordado en las Juntas Generales Extraordinarias y Universales de accionistas celebradas el 19 de mayo de 2016 de las Sociedades Absorbidas así como en la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Absorbente celebrada el 19 de mayo de 2016. Dicha fusión se realizó con efectos contables 1 de enero de 2016 mediante la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas y aportación de la totalidad del patrimonio a la Sociedad Absorbente. El acuerdo de fusión se elevó a público mediante escritura de Fusión por Absorción otorgada el 1 de julio de 2016 y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de julio de 2016. A partir de ese momento, la Sociedad Absorbente dejó de formar un Grupo Consolidable.

Los principales aspectos que se derivaron de la mencionada fusión fueron los siguientes:

- Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. absorbió a las sociedades indicadas que se disolvieron sin liquidación, adquiriendo todo su patrimonio por sucesión universal y subrogándose en los derechos y obligaciones de las mismas, al amparo del régimen previsto en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. En virtud de dicho artículo, por ostentar el 100% de la participación en las Sociedades Absorbidas, la Sociedad Absorbente no amplió su capital social, ni fue necesaria la intervención de expertos independientes.
- Conforme a la legislación mercantil, la fecha a partir de la cual las operaciones de las Sociedades Absorbidas se consideraron realizadas a efectos contables por Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. el 1 de enero de 2016.
- Los valores contables incorporados por la fusión correspondieron a los valores registrados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo al que pertenecían las Sociedades Absorbidas al 31 de diciembre de 2015, en virtud de lo establecido en la Norma de Registro y Valoración número 21 del Plan General de Contabilidad.
- La fusión se sometió al régimen de neutralidad tributaria previsto en el Capítulo VIII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.
- La Sociedad Absorbente Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., como consecuencia de la operación de fusión llevada a cabo, dejó de ser una entidad holding,

por lo que fue necesario la modificación de su objeto social, para dar cabida en el mismo a la adquisición y promoción de bienes inmuebles.

Como consecuencia de la operación descrita anteriormente, surgieron unas reservas de fusión positivas por importe de 14.154.738 euros por la diferencia entre los valores contables individuales y los incorporados en la fusión.

La fusión se acogió al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo VIII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. En las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 se detalla toda la información necesaria de acuerdo con lo dispuesto en la mencionada legislación, a saber:

- a) Relación de bienes transmitidos susceptibles de amortización.
- b) Relación de beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de las que la entidad deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en dicha ley.
- c) Último balance cerrado de las sociedades absorbidas.
- d) Activos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición.

Fusión por absorción ejercicio 2018

Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad denominada Bensell Mirasierra S.L.U. por importe de 17.623.669 euros cuyo único activo inmobiliario era un edificio de oficinas situado en la calle Valle de la Fuenfría 3 de Madrid, con una superficie bruta alquilable de 5.987 m². La operación descrita generó un fondo de comercio atribuible a sus activos por importe de 5.506.170 euros que se registró como mayor coste del inmueble (separado entre suelo y construcción) y que se irá amortizando (la parte atribuible a la construcción) en base a la vida útil estimada de los inmuebles.

Con fecha 28 de junio de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Fusión por absorción por parte de la Sociedad (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente, Bensell Mirasierra S.L.U. conforme al proyecto de fusión depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de mayo de 2018.
- Con fecha 21 de septiembre de 2018 se procedió a la firma de la escritura de fusión por absorción por parte de la Sociedad de su sociedad dependiente. Dicha escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de noviembre de 2018.

Los principales aspectos que se derivan de la mencionada fusión fueron los siguientes:

- Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. absorbió a la sociedad indicada que se disuelve sin liquidación, adquiriendo todo su patrimonio por sucesión universal y subrogándose en los derechos y obligaciones de la misma, al amparo del régimen previsto en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. En virtud de dicho artículo, por ostentar el

100% de la participación en la Sociedad Absorbida, la Sociedad Absorbente no amplió su capital social, ni fue necesaria la intervención de expertos independientes.

- Conforme a la legislación mercantil, la fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se consideraron realizadas a efectos contables por Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. el 1 de marzo de 2018.
- Se consideraron como balances de fusión, a los efectos previstos en el artículo 36.1 de la ley de Modificaciones Estructurales, los cerrados por las Sociedades que participaron en la fusión a 31 de diciembre de 2017 debidamente auditados y aprobados. Dado que la Sociedad Absorbente adquirió el 100% de la Sociedad Absorbida el 1 de marzo de 2018, conforme a lo dispuesto en la Norma de Registro y Valoración número 21 del Plan General de Contabilidad, la fecha de efectos contables de esta fusión se retrotrae al 1 de marzo de 2018.
- La fusión se sometió al régimen de neutralidad tributaria previsto en el Capítulo VIII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Ver anexos:
 - a) Relación de bienes transmitidos susceptibles de amortización.
 - b) Relación de beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de las que la entidad deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en dicha ley.
 - c) Último balance cerrado de las sociedades absorbidas.
 - d) Activos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición.

2. Legislación aplicable

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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.

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 haya 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.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

El plazo se computará:

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

En el caso de acciones o participaciones 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.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios 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.

Al 30 de junio de 2019 los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2019 de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. han sido aprobados por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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.
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

b) Imagen fiel

Estos estados financieros intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2019 adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, 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 y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente período de seis meses.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2018, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 25 de abril de 2019 sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han aprobado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Agrupación de partidas

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

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 5.1 y 5.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 5.1).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.7).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

f) Comparación de la información

La información contenida en las presentes notas explicativas referida al primer semestre del ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018 (balance comparado con cifras de 31 de diciembre de 2018 y cuenta de resultados comparado con cifras al 30 de junio de 2018).

g) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no se ha identificado ningún error que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018 ni en la información financiera intermedia al 30 de junio de 2019.

h) Cambios en criterios contables

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2018, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobados por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2019, fue la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	14.554.246
Distribución:	
Reserva legal	1.455.424
Dividendos	13.098.822

El dividendo correspondiente al ejercicio 2018 por importe de 13.098.822 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 25 de abril de 2019 fue íntegramente pagado el 20 de mayo de 2019.

5. Principios contables y normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios al 30 de junio de 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones e instalaciones 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.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

El detalle de años de vida útil estimada de sus inversiones inmobiliarias es el siguiente::

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	15 - 20
Maquinaria	8
Otras instalaciones	20
Utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	6 - 10

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

Deterioro de valor inversiones inmobiliarias

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.

La Sociedad encargó a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 14 de febrero de 2019 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca 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. La Sociedad no cuenta con arrendamientos financieros al 30 de junio de 2019 ni al cierre del ejercicio 2018.

Arrendamiento operativo

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a 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 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.

5.3 Instrumentos financieros

5.3.1 Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.
- c) Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran, inicialmente, al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos y las partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en la dotación anual de los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su clasificación como de dudoso cobro.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

5.3.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.3.3 Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Estos riesgos son de variaciones de tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La Sociedad sólo aplica coberturas del flujo de efectivo, que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

El importe de los derivados refleja contablemente el valor razonable de mercado de los derivados, al 30 de junio de 2019. Estos derivados se han contratado como cobertura del riesgo de tipo de interés y ese valor razonable representa el pago que habría que hacer si decidieran venderse o transferirse a un tercero.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

5.4 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio así como el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.5 Impuestos sobre beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. No obstante lo anterior, el gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMI cualquiera que sea su porcentaje de participación.

Así, la Sociedad ha procedido a aplicar un gravamen del 0% sobre los dividendos repartidos a los Accionistas, debido a que estos cumplen con la condición anterior.

5.6 Ingresos y gastos

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido,

no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

5.7 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

- a) 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.
- b) 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.

Los estados financieros intermedios 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 de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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.

5.9 Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de terceros distintos de los propietarios, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

5.10 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019 (30 de junio)

	Euros				
	Saldo al 31/12/2018	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Saldo al 30/06/2019
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	376.568.573	24.582.015	-4.632.931	196.794	396.714.451
Inversiones en curso y anticipos	4.076.709	2.191.984	-	-196.794	6.071.899
Total coste	380.645.282	26.773.999	-4.632.931	-	402.786.350
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-41.695.382	-2.551.286	398.166	-	-43.848.502
Total amort. acumulada	-41.695.382	-2.551.286	398.166	-	-43.848.502
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-12.197.943	-	61.137	-	-12.136.806
Total deterioro	-12.197.943	-	61.137	-	-12.136.806
Invers. inmobiliarias netas	326.751.957	24.222.713	-4.173.628	-	346.801.042

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que estando desocupados tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2019 (al 30 de junio) en inmuebles ascienden a 26.773.999 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe, durante este periodo de seis meses del ejercicio 2019, corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

- Con fecha 31 de enero de 2019, la Sociedad ha formalizado la escritura de compraventa de un edificio de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 de Madrid. El precio de adquisición del inmueble ha sido de 23.950.000 euros (24.551.876 euros con gastos incluidos) y se ha pagado parcialmente con la entrega de dos locales comerciales propiedad de la Sociedad, en concreto, los locales comerciales y sus anejos situados en la calle Caleruela 66, 68 y 70 así como en la calle Rutilo 21, 23 y 25 ambos en Madrid.
- Adicionalmente, en el primer semestre de 2019 se han activado costes en varios inmuebles propiedad de la sociedad, por importe de 30.139 euros.
- Dentro del epígrafe “Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos” del balance al 30 de junio de 2019 adjunto, se han producido altas por importe de 2.191.984 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 470.656 euros, en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 281.975 euros, en el Hotel Barceló por importe de 35.388 euros, en el Hotel Iberostar por importe de 109.479 euros, en el Hotel Playa Canela por importe de 124.531 euros, en el Hotel Isla Canela Golf por importe de 32.207 euros, en el edificio situado en José Abascal 41 por importe de 900.755 euros, y el inmueble situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 por importe de 78.318 que están actualmente bajo un programa de remodelación. Adicionalmente, durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, se han realizado trabajos de reforma en el inmueble situado en la calle Goya 59, por importe de 158.675 euros, y la misma se encuentra finalizada a 30 de junio de 2019, lo que ha supuesto un traspaso de los costes asociados a la misma, de “Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos” a “Inversiones inmobiliarias” por importe de 196.794 euros.

En relación a los inmuebles que continúan afectados por el mencionado programa de reformas a 30 de junio de 2019, los presupuestos de remodelación más significativos son los siguientes: José Abascal 41 cuyo presupuesto es de 6.524.949 euros (ya incurrido por importe de 1.911.720 euros) y Juan Ignacio Luca de Tena 17, adquirido en el ejercicio 2019, cuyo presupuesto de reforma es de 2.565.750 euros (ya incurrido por importe de 78.318 euros).

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 se han producido bajas de inmuebles por importe de 4.632.931 euros. Las principales bajas del ejercicio 2019 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles en Sanchinarro VI y Sanchinarro VII (coste bruto por importe de 1.476.490 euros), así como a la venta de varias oficinas en Coslada III (coste bruto por importe de 795.974 euros), que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una beneficio neto de 28.276 euros, que ha sido registrado en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 30 de junio de 2019 adjunta. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 23.475 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.
- Como consecuencia de la adquisición, durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, de un edificio de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena, 17 de Madrid, y como parte del pago la Sociedad ha entregado a la parte vendedora, los siguientes

inmuebles:

- Local situado en calle Caleruega, 66 y 70, de Madrid, cuyo coste ascendía a 980.767 euros en el momento de la operación.
- Local situado en calle Rutilo, 21, 23 y 25, de Madrid, cuyo coste ascendía a 1.379.700 euros en el momento de la operación.

Como consecuencia de la mencionada operación, y por la diferencia entre el valor neto contable al que la Sociedad tenía registrados los locales entregados en el momento de la compra, y el valor que se les ha asignado en la transacción, surge un resultado positivo de 1.475.597 euros, que han sido registrados en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 30 de junio de 2019 adjunta. El inmueble situado en calle Rutilo, tenía asociado en el momento de la venta, un deterioro 37.662 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, la Sociedad procedió a valorar al cierre del ejercicio 2018 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que fueron realizadas por el experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., arrojaron en algunos activos un valor razonable inferior al valor neto contable de las mismas, por lo que la Sociedad calculó los deterioros correspondientes.

Durante los seis primeros meses de 2019, los Administradores de la Sociedad consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2018 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración por lo que consideran que los valores de mercado de los activos la Sociedad al 30 de junio de 2019 son similares a los del cierre del ejercicio 2018.

El detalle por segmento de las inversiones inmobiliarias para los que fue necesario el registro de deterioro es el siguiente:

Segmentos	Deterioros (Euros)	
	30/06/2019	31/12/2018
Comercial	-	75.152
Total	-	75.152

Por otro lado, como resultado de las mencionadas desinversiones, la Sociedad ha procedido a revertir al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 deterioros por importe de 61.137 euros (1.633.449 euros en el ejercicio 2018 como consecuencia de las desinversiones y de las valoraciones realizadas por el experto independiente). El detalle es el siguiente:

Segmentos	Reversiones (Euros)	
	30/06/2019	31/12/2018
Oficinas	23.475	1.338.258
Comercial	37.662	295.191
Total	61.137	1.633.449

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 134.262.787 euros (132.554.817 euros al 31 de diciembre de 2018), vinculados principalmente, a los locales situados en la calle Gran Vía, 34 de Madrid, calle Conde de Peñalver, 16 de Madrid, calle Gran Vía, 55 de Madrid, Hotel Barceló Isla Canela, Hotel Meliá Atlántico Isla Canela y Hotel Tryp Cibeles de Madrid.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

Segmentos	GAV (Euros)	
	30/06/2019	31/12/2018
Hoteles	138.779.886	138.171.950
Oficinas	148.956.053	125.363.187
Comercial	175.617.419	178.061.166
Industrial	17.710.470	17.710.470
Total	481.063.828	459.306.773

El detalle de los m2 sobre rasante de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es:

Segmentos	M2 sobre rasante	
	30/06/2019	31/12/2018
Hoteles	80.135	80.135
Oficinas	40.657	32.591
Comercial	23.982	24.007
Industrial	13.810	13.810
Total	158.584	150.543

Al 30 de junio de 2019, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 90,05% (91,97% al 31 de diciembre de 2018) en base a los metros cuadrados arrendados.

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas, principalmente, en Madrid, Castellón e Isla Canela (Huelva).

Dentro del portfolio de activos en renta de la Sociedad, existen 2 hoteles al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, localizados en Isla Canela (Huelva), que han sido traspasados desde la Sociedad Absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., a la Sociedad como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1, que se encuentran afectos a garantías hipotecarias al 30 de junio de 2019 por importe de 5.702.808 euros (7.561.249 euros al 31 de diciembre de 2018), correspondientes a dos préstamos hipotecarios bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos, quedando la Sociedad constituida como dueña, no deudora, de las mencionadas fincas registrales. El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Hotel Meliá Atlántico (vencimiento máximo 31 de marzo de 2021)	3.840.540	4.779.944
Hotel Barceló Isla Canela (vencimiento máximo 31 de mayo de 2020)	1.862.268	2.781.305
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre hoteles	5.702.808	7.561.249

Nota: El valor neto contable de los dos inmuebles que garantizan estos préstamos a 30 de junio de 2019 asciende a 50.076.741 euros (50.745.361 euros al 31 de diciembre de 2018 por los dos inmuebles hipotecados).

Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y la Sociedad Absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U, firmaron un "Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria" por el que la segunda presta a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responderán de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A., se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Por la prestación del servicio descrito, Isla Canela, S.A., paga a la Sociedad Absorbida, en concepto de honorarios, una cantidad anual alzada equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos garantizados con hipoteca calculado al 31 de diciembre de cada año que se factura y paga el último día de cada año natural. Este importe podrá ser modificado anualmente por acuerdo entre las partes para adaptarlo al precio medio de mercado que satisfaga la Sociedad por la prestación por parte de Entidades financieras de garantías bancarias (avales bancarios y seguros de caución). Como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1, los derechos y obligaciones del mencionado contrato han sido traspasados a la Sociedad Absorbente, Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.

Por otro lado, los activos en renta de la Sociedad se encuentran afectos a garantías hipotecarias a 30 de junio de 2019 por importe de 58.955.648 euros (48.239.993 euros al 31 de diciembre de 2018), correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Titán, 13	12.429.328	12.826.009
Conde de Peñalver, 16	8.070.572	8.328.143
Plaza de España (Castellón)	1.043.559	1.429.016
José Abascal, 41	11.400.000	11.400.000
Valle de la Fuenfría, 3	9.512.189	9.756.825
Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7	4.500.000	4.500.000
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	12.000.000	-
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos (Nota 13)	58.955.648	48.239.993

Al 30 de junio de 2019 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 9.172.188 euros (8.316.189 euros al 30 de junio

de 2018).

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no existían ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 5.988.961 euros (5.988.961 euros al 31 de diciembre de 2018).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no existían déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos operativos

Al 30 de junio de 2019 y al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

Los contratos de arrendamientos operativos más significativos se derivan de contratos de arrendamiento de activos inmuebles base del desarrollo de su actividad, siendo el detalle de las cuotas mínimas el que se detalla a continuación:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	Valor nominal 30/06/2019	Valor nominal 31/12/2018
Menos un año	21.438.172	22.365.640
Entre uno y cinco años	53.525.973	59.254.798
Más de cinco años	19.501.567	22.877.406
Total	94.465.712	104.497.844

En relación a la duración media de los contratos de arrendamiento por tipo de inmueble, a continuación se detallan los WAULT (Weighted average unexpired lease term):

Tipología	WAULT	
	30/06/2019	31/12/2018
Hoteles	3,79	3,94
Oficinas	4,89	5,16
Comercial	8,48	8,30
Industrial	8,50	9,00
Total Promedio	6,12	6,24

8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
	Préstamos y Partidas a Cobrar	
Otros activos financieros Largo plazo / no corrientes	2.120.231	1.427.614
	2.120.231	1.427.614
Créditos a empresas vinculadas (Nota 19.2)	41.193.329	49.874.177
Instrumentos de patrimonio a corto plazo	921.570	-
Otros activos financieros	3.055	534.524
Corto plazo / corrientes	42.117.954	50.408.701
Total	44.238.185	51.836.315

La Sociedad es excedentaria en la generación de caja por operaciones corrientes derivadas de su actividad principal definida en su objeto social. En este sentido, como consecuencia de ello y para rentabilizar al máximo sus flujos de caja positivos, la Sociedad tiene acordados diversos contratos de financiación con partes vinculadas en condiciones de mercado (véase Nota 18.2). Dicho crédito a empresas del grupo y vinculadas se encuentra registrado en el epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” del activo.

El movimiento de los epígrafes de “Créditos empresas del Grupo y asociadas a corto plazo”, de “Instrumentos de patrimonio” y de “Otros activos financieros”, durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, es como sigue:

Ejercicio 2019 (30 de junio)

Activos financieros	Euros				
	31/12/2018	Adiciones	Retiros	Ajustes de valor	30/06/2019
Créditos empresas asociadas (Nota 19.2)	49.874.177	-	-8.680.848	-	41.193.329
Instrumentos de patrimonio a corto plazo	-	1.002.786	-	-81.216	921.570
Otros activos financieros	1.962.138	639.720	-478.572	-	2.123.286
Total	51.836.315	1.642.506	-9.159.420	-81.216	44.238.185

La variación del epígrafe “Créditos a empresas asociadas” se corresponde, principalmente, con los movimientos de la cuenta de cash pooling que la Sociedad tiene con Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A., por importe total de 41.162.504 euros (49.874.177 euros al 31 de diciembre de 2018) dentro del esquema de financiación al Grupo.

Por otra parte, los epígrafes “Otros activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” recogen, principalmente, las fianzas recibidas de clientes depositadas en los Organismos Públicos correspondientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 7.

Adicionalmente, durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, la Sociedad ha adquirido, con fecha 15 de febrero de 2019, 6.950 acciones de la sociedad Unibail-Rodamco SE & WFD, ascendiendo el coste total de la operación a 1.002.786 euros, que han sido registrados en el epígrafe de “Instrumentos de patrimonio neto a corto plazo” del balance a 30 de junio de 2019.

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad ha procedido a adecuar el valor en libros de la inversión a su valor de mercado, lo cual ha generado una pérdida de 81.216 euros, que han sido registrados en el epígrafe de “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los seis primeros meses del ejercicio 2019.

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Descripción	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.000.039	2.186.177
Personal	3.500	352
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17.1)	140.925	130.304
Total	1.144.464	2.316.833

El saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” presenta el siguiente desglose, al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

Descripción	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Clientes	642.929	1.496.752
Efectos comerciales en cartera	357.110	689.425
Clientes de dudoso cobro	189.289	141.790
Deterioro	-189.289	-141.790
Total	1.000.039	2.186.177

El saldo de clientes, a 30 de junio de 2019 recoge, principalmente, algunos de los importes pendientes de cobro correspondientes a la renta del segundo trimestre de 2019.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo recogido en “Tesorería” corresponde, principalmente, al saldo disponible en cuentas corrientes al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

11. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Órgano de Administración del Grupo PER, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, 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 crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de

la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 30 de junio de 2019, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad tiene varios préstamos a largo plazo que financian, principalmente, activos a largo plazo así como líneas de financiación de circulante a corto plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

No obstante lo anterior, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia será el comprendiendo entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026 vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 11.400.000 euros contratado en el ejercicio 2017 sobre el inmueble situado en la calle José Abascal 41 de Madrid.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al

de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

12. Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

Al 30 de junio de 2019, el capital suscrito se compone de 4.452.197 acciones nominativas de 60,10 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 267.577.040 euros.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, existiendo ciertas restricciones estatutarias a su transferibilidad (derecho preferente de compra).

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el 21 de diciembre de 2011 en la Bolsa de Luxemburgo. La cotización al 30 de junio de 2019 y la cotización media del segundo trimestre de 2019 han sido de 75,50 y 74,80 euros por acción, respectivamente. Las acciones tienen carácter nominativo, están representadas por medio de anotaciones en cuenta, y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable.

Los accionistas quedarán sometidos a las obligaciones impuestas en los artículos 10 y siguientes de la Ley de SOCIMI. Los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento y que reciban dividendos o participaciones en beneficios estarán obligados a notificar a la sociedad, en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que los mismos sean satisfechos, el tipo de gravamen al que tributan los dividendos percibidos.

Las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%, al 30 de junio de 2018, son las siguientes:

Accionista	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Cogein, S.L.	517.819	11,63%
Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.	498.360	11,19%

b) Reservas

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 30 de junio de 2019, la reserva legal no está totalmente constituida.

Otras reservas

Reservas de fusión

Como consecuencia de la operación de fusión descrita en la Nota 1, se han puesto de manifiesto unas reservas de fusión positivas por importe de 14.154.738 euros generadas por la diferencia entre los valores contables individuales de las Sociedades Absorbidas y los incorporados en la fusión.

c) Distribuciones de resultados

Las SOCIMI se hallan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la

anterior.

d) Gestión del capital

La Sociedad se financia, fundamentalmente, con fondos propios. Sólo en el caso de nuevas inversiones la Sociedad puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las mismas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

La Sociedad tiene el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 11/2009, que se ha visto modificada por la Ley 16/2012.

e) Ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Operaciones de cobertura (Nota 14)	276.013	276.013
Total	276.013	276.013

f) Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante los primeros seis meses del ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019 (30 de junio)

	Euros		
	31/12/2018	Aplicaciones	30/06/2019
Subvenciones de capital	1.160.976	-29.871	1.131.105
Total	1.160.976	-29.871	1.131.105

Debido al cambio de tributación según la modificación 16/2012, de 27 de diciembre, de la Ley 11/2009, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad pasó a tributar al tipo de gravamen del 0%. Por tanto, la Sociedad ha procedido a regularizar el efecto fiscal del pasivo por impuesto diferido e integrarlo en bruto en el epígrafe de "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del Patrimonio neto de la Sociedad.

Estas subvenciones, corresponden con la subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por importe de 3.146.000 euros para el desarrollo de la zona. Dentro de este grupo de subvenciones se pueden distinguir las siguientes:

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.550.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.106.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).
- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 490.000 euros, correspondiente al 14% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

Las subvenciones descritas anteriormente fueron traspasadas a la Sociedad Absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., desde la sociedad Isla Canela, S.A. en base al acuerdo de escisión parcial origen de la Sociedad Absorbida dado que todas estaban adscritas a la actividad objeto de traspaso. Habida cuenta de que la operación de escisión parcial comentada se realizó con efectos contables desde el 1 de enero de 2009, la Sociedad Absorbida contabilizó desde entonces la imputación a resultados de las subvenciones traspasadas.

En este sentido, durante los primeros seis meses del ejercicio 2019 se ha imputado como ingreso un importe de 29.871 euros en el epígrafe de “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.000.000
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	71.107.689	47.577.952
Derivados (Nota 14)	276.013	276.013
Otros pasivos financieros	3.524.060	3.004.999
Total Deudas a largo plazo	84.907.762	60.858.964
Obligaciones y bonos	4.795	130.822
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	11.697.228	15.773.716
Otros pasivos financieros	1.029.543	735.910
Total Deudas a corto plazo	12.731.566	16.640.448
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	97.639.328	77.499.412

El epígrafe de “Obligaciones y bonos” recoge las dos emisiones de valores de Renta Fija llevadas a cabo por la Sociedad en el ejercicio 2016 contra el “Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015”, que se describe a continuación:

Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015

Con fecha 30 de septiembre de 2015, la Sociedad obtuvo la incorporación en el Mercado Alternativo de Renta Fija (“MARF”) del documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo relativo a un “Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015”. El Documento Base fue publicado en la página web del Mercado Alternativo de Renta Fija así como

en la página web de la Sociedad. A los efectos del registro del mencionado programa de bonos, la Sociedad fue calificada a efectos crediticios con una calificación de BBB perspectiva estable (“investment grade”) por la agencia de rating Axesor. Los fondos obtenidos de la emisión serían destinados a la inversión en activos inmobiliarios y rehabilitación de los activos en cartera.

Las principales características del mencionado programa se resumen a continuación:

- Importe máximo de la emisión: 80.000.000 euros
- Plazo de amortización: Entre 2 y 7 años
- Cupón: Anual
- Valor nominal unitario \geq 100.000 euros
- Destinatarios de la emisión: inversores cualificados

Durante el ejercicio 2016, se llevó a cabo dos emisiones de valores de Renta Fija de la Sociedad contra el programa mencionado por un importe conjunto de 10.000.000 euros, siendo sus características principales las siguientes:

	Bonos Simples 2021	Bonos Simples 2022
Importe nominal	8.000.000	2.000.000
Fecha emisión	23 de junio de 2016	23 de junio de 2016
Fecha vencimiento	23 de junio de 2021	23 de junio de 2022
Cupón anual	2,50%	2,50%
Pago del cupón	Anual	Anual
TAE del emisor	2,72%	2,77%

La TAE media de ambas emisiones para el emisor es del 2,73% anual. Las dos emisiones de valores cotizan en el Mercado Alternativo de renta Fija “MARF” desde el 24 de junio de 2016 (véase Nota 13).

Con fecha 27 de junio de 2019 se ha pagado el tercer cupón de ambas emisiones por importe de 250.000 euros (el segundo cupón fue pagado con fecha 29 de junio de 2018 por importe bruto de 250.000 euros) que se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por la parte devengada en el ejercicio actual.

Los epígrafes “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” y “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” corresponden, principalmente, a préstamos con garantía hipotecaria conforme al siguiente detalle:

Inmueble	Entidad financiera	Inicio	Euros		Vencimiento
			Importe inicial	Capital pendiente	
Plaza España, Castellón	Caixabank	2.010	7.200.000	1.043.559	2.020
Titán, 13	Banco Santander	2.015	15.735.000	12.429.328	2.025
Conde de Peñalver, 16	Banco Santander	2.015	10.217.000	8.070.572	2.025
José Abascal, 41	Banca March	2.017	11.400.000	11.400.000	2.031
Valle de la Fuenfría, 3	Kutxabank	2.018	10.000.000	9.512.189	2.028
Gl. Cuatro Caminos 6 y 7	Banca March	2.018	4.500.000	4.500.000	2.028
J. I. Luca de Tena, 17	Caixabank	2.019	12.000.000	12.000.000	2.030
Total			71.052.000	58.955.648	

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, la Sociedad ha procedido a la contratación de un nuevo préstamo hipotecario, el 27 de febrero de 2019, con Caixabank, sobre el inmueble situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 de Madrid.

Por otro lado, la Sociedad cuenta con diversos préstamos con garantía personal con vencimiento a corto y largo plazo, cuyas características son las siguientes:

Entidad	Inicio	Euros		Vencimiento
		Importe inicial	Capital pendiente	
Sabadell	2.016	5.000.000	568.761	2.019
Pichincha	2.018	4.000.000	2.689.880	2.021
Pichincha	2.019	2.000.000	2.000.000	2.022
Caixabank	2.019	10.000.000	10.000.000	2.028
Total		21.000.000	15.258.641	

Por último, dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se encuentran dos pólizas de crédito, cuyas características son las siguientes:

Entidad	Euros		Vencimiento
	Importe inicial	Capital pendiente	
Banca March	5.000.000	4.937.698	2.019
Bankinter	5.000.000	3.427.857	2.020
Total	10.000.000	8.365.555	

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en los seis primeros meses del ejercicio 2019, ascienden a 868.273 euros (584.262 euros en el primer semestre del ejercicio 2018), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los tipos de interés de los préstamos se establecen en términos de mercado con un diferencial fijo.

El epígrafe “Fianzas y depósitos” recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 7.

El detalle por vencimientos, al 30 de junio de 2019, es el siguiente:

	Euros					
	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes	Total
Obligaciones y bonos	4.795	-	8.000.000	2.000.000	-	10.004.795
Deudas con entidades crédito (*)	11.697.228	6.183.923	5.215.283	4.541.130	55.167.353	82.804.917
Fianzas a largo plazo	-	710.804	6.936	1.015.236	1.791.084	3.524.060
Fianzas a corto plazo	1.029.543	-	-	-	-	1.029.543
Total	12.731.566	6.894.727	13.222.219	7.556.366	56.958.437	97.363.315

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 58.955.648 euros, préstamos 15.258.641 euros, disposiciones en

póliza de crédito por importe 8.365.555 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 225.073 euros.

14. Instrumentos financiero derivados

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al 30 de junio de 2019, es el siguiente:

	Clasificación	Tipo	Nominal vivo	Vencimiento	Valor razonable Pasivo
Swap tipo interés	Cobertura tipo interés	Variable a Fijo	8.550.000	01.04.2026	276.013

La Sociedad, con fecha 17 de febrero de 2017, procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia está comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026.

Este instrumento financiero tuvo el siguiente impacto en el patrimonio neto de la Sociedad, según la valoración realizada a 31 de diciembre de 2018:

- Disminución patrimonial por importe de 276.013 euros en el ejercicio 2018 (136.687 euros en el ejercicio 2017), que fueron registrados en el patrimonio neto de la Sociedad dentro del epígrafe "Ajustes por cambios de valor".

Durante los seis primeros meses de 2019, los Administradores de la Sociedad consideran que no se han producido variaciones significativas de valor de dicho instrumento financiero con respecto a la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2018.

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 5.3.3 sobre normas de registro y valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan arriba como de cobertura.

15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en las notas de los estados financieros intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	30/06/2019	31/12/2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	80,05	71,81
Ratio de operaciones pagadas	80,07	77,85
Ratio de operaciones pendientes de pago	80,02	45,86
	Euros	
Total pagos realizados	3.732.454	6.646.472
Total pagos pendientes	1.605.668	1.542.199

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

16. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no tiene avales otorgados a favor de terceros.

No obstante lo anterior, como se indica en la Nota 6, dos hoteles propiedad de la Sociedad situados en Isla Canela (Ayamonte - Huelva) estaban afectos a garantías hipotecarias por importe de 7.561.249 euros al 31 de diciembre de 2018 quedando al 30 de junio de 2019 un saldo vivo pendiente de vencimiento y amortización de 5.702.808 euros asociado a dos de los referidos hoteles, correspondientes a dos préstamos bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos. Dicho saldo corresponde al saldo pendiente de vencimiento y amortización, al 30 de junio de 2019, de los dos préstamos hipotecarios mencionados y correspondientes a cada uno de los inmuebles. En este sentido, como se indica en la Nota 6, la Sociedad, como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1, tiene formalizado con Isla Canela, S.A. un contrato de garantía hipotecaria, respondiendo de la devolución, por parte de dicha sociedad vinculada, de los préstamos hipotecarios asociados a los hoteles que tras la fusión mencionada han pasado a ser propiedad de la Sociedad, hasta la amortización definitiva de los préstamos, recibiendo una comisión equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos hipotecarios garantizados.

17. Administraciones públicas y situación fiscal

17.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2019		31/12/2018	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Retenciones practicadas	10.621	-	130.304	-
Retenciones ejercicios anteriores	130.304	-	-	-
Impuesto sobre Valor Añadido	-	543.377	-	423.160
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	8.424	-	42.226
Seguridad Social	-	5.436	-	2.906
Total	140.925	557.237	130.304	468.292

17.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019 (30 de junio)

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	6.630.319
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	-140.684
Base Imponible previa	6.489.635
Base imponible (0%)	6.489.635
Base imponible (25%)	-
Compensación de bases imponibles negativas	-
Base imponible fiscal al 0%	6.489.635
Base imponible fiscal al 25%	-
Cuota íntegra (0%)	-
Cuota íntegra (25%)	-
Retenciones y pagos a cuenta	10.621
Líquido a (pagar) / devolver	10.621

Ejercicio 2018 (31 de diciembre)

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	14.554.246
Diferencias permanentes	37.903
Diferencias temporales	-716.379
Base Imponible previa	13.875.770
Base imponible (0%)	13.875.770
Base imponible (25%)	-
Compensación de bases imponibles negativas	-
Base imponible fiscal al 0%	13.875.770
Base imponible fiscal al 25%	-
Cuota íntegra (0%)	-
Cuota íntegra (25%)	-
Retenciones y pagos a cuenta	130.304
Líquido a (pagar) / devolver	130.304

Las diferencias temporarias del ejercicio 2019 (seis meses) que modifican el resultado contable antes de impuestos ascienden a 140.684 euros y corresponden a:

- Ajuste negativo por la recuperación de la dotación por amortización de inversiones inmobiliarias no deducible de acuerdo con la Ley 16/2012, que establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo era deducible hasta el 70% de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible recuperándose, a partir del ejercicio 2015, linealmente en 10 años por importe de 140.684 euros.

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 5.269.521 euros (5.410.205 euros al 31 de diciembre de 2018) cuyo activo por impuesto diferido no ha sido registrado dado que el tipo de gravamen aplicable es el 0%. Dichas diferencias temporarias incluyen el importe de la amortización ajustada en 2013 y 2014 pendiente de deducir por importe de 1.191.627 euros así como los deterioros de las inversiones por importe de 4.077.893 euros.

Al 30 de junio de 2019 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto de sociedades.

De acuerdo con el artículo 9.2 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la autoliquidación del Impuesto se realizará sobre la parte de base imponible en el periodo impositivo que proporcionalmente se corresponda con el dividendo cuya distribución se haya acordado en relación con el beneficio obtenido en el ejercicio. Tal y como se indica en la Nota 4, al cierre del ejercicio 2018, los Administradores propusieron a los Accionistas destinar a dividendos 13.098.821 euros, por lo que ha devengado Impuesto sobre Sociedades sobre dicho dividendo atendiendo a la cuota a pagar por importe de 0 euros. El resultado del ejercicio 2018, después de impuestos, ascendió a 14.554.246 euros (13.200.418 en 2017).

Así mismo, según el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad está obligada a repartir en concepto de dividendos al menos el

50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

Al 30 de junio de 2019 no existen Bases Imponibles Negativas pendientes de imputar. Al 30 de junio de 2019 la Sociedad no ha activado los créditos fiscales derivados de las bases imponibles negativas mencionadas, al no poder determinar su periodo de compensación.

Información adicional sobre Rentas Diferidas

A. Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.

La sociedad absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. se constituyó a raíz de la escisión parcial de la sociedad, Isla Canela, S.A. que se llevó a cabo el 29 de diciembre de 2009. Los activos aportados por Isla Canela, S.A. se acogieron al régimen fiscal de neutralidad fiscal.

De acuerdo con lo anterior, a efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 86 LIS se incluye la información que seguidamente se cita:

- a) Período impositivo en el que la entidad transmitente, Isla Canela, S.A., adquirió los bienes transmitidos:
 - Gran Vía 1 2º izquierda: 1987
 - Centro Comercial Marina Isla Canela: 2000
 - Hotel Barceló: 1998
 - Hotel Atlántico: 2000
 - Hotel Playa Canela: 2002
 - Hotel Iberostar: 2002
 - Hotel Golf Isla Canela: 2007

- b) Relación de bienes adquiridos que se encuentren incorporados a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores así como las correcciones valorativas constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades:

Inmueble	Euros		
	Valor neto fiscal	Valor mercado transmisión	Renta diferida
Gran Vía 1 2º izquierda	374.654	1.940.000	1.565.346
Centro Comercial Marina Isla Canela	1.798.346	4.700.000	2.901.654
Hotel Barceló	7.090.735	23.700.000	16.609.265
Hotel Atlántico	18.667.707	29.200.000	10.532.293
Hotel Playa Canela	14.984.936	15.900.000	915.064
Hotel Iberostar	18.358.560	23.700.000	5.341.440
Hotel Isla Canela Golf	4.147.317	4.700.000	552.683
Total	65.422.256	103.840.000	38.417.744

- c) No existen beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad absorbida deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 LIS.

Por otro lado, en el ejercicio 2013, la sociedad absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., absorbió a la sociedad, Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. de forma que adquirió todos sus activos y pasivos. Los inmuebles adquiridos por Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. procedían de una operación de reestructuración en la que la entidad transmitente COGEIN, S.L. ejerció la facultad a la que actualmente se refiere el artículo 77.2 LIS. A su vez, en la fusión por absorción no existían diferencias entre los valores netos contables y sus valores de mercado de acuerdo con la tasación realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. de fecha 31 de enero de 2013 y validada posteriormente por el experto independiente ARCO Valoraciones, S.A. nombrado a tales efectos por el Registro Mercantil de Madrid. Por tanto, el valor neto contable de los bienes adquiridos por Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. procedentes de Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. coincide con su valor fiscal no existiendo beneficios fiscales disfrutados por la entidad Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. o COGEIN, S.L. respecto de los que Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 LIS.

La sociedad absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. se constituyó a raíz de la escisión parcial de la sociedad, Isla Canela, S.A. que se llevó a cabo el 29 de diciembre de 2009. Los activos aportados por Isla Canela, S.A. se acogieron al régimen fiscal de neutralidad fiscal.

B. Bensell Mirasierra, S.L.U.

Como consecuencia de la operación de adquisición y fusión posterior de esta sociedad participada con la Sociedad (Nota 1), se ha puesto de manifiesto una nueva renta diferida como resultado de la diferencia entre el valor neto fiscal y el valor de adquisición y fusión por importe de 5.506.170 euros.

Inmueble	Euros		
	Valor neto fiscal	Valor mercado transmisión	Renta diferida
Valle de la Fuenfría, 3	12.117.499	17.623.669	5.506.170
Total	12.117.499	17.623.669	5.506.170

17.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Ejercicio 2019 (30 de junio)

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	6.630.319
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	-140.684
Base Imponible previa	6.489.635
Base imponible (0%)	6.489.635
Base imponible (25%)	-
Compensación de bases imponibles negativas	-
Base imponible fiscal al 0%	6.489.635
Base imponible fiscal al 25%	-
Cuota íntegra (0%)	-
Cuota íntegra (25%)	-
Gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-

Ejercicio 2018 (31 de diciembre)

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	14.554.246
Diferencias permanentes	37.903
Diferencias temporales	-716.379
Base Imponible previa	13.875.770
Base imponible (0%)	13.875.770
Base imponible (25%)	-
Compensación de bases imponibles negativas	-
Base imponible fiscal al 0%	13.875.770
Base imponible fiscal al 25%	-
Cuota íntegra (0%)	-
Cuota íntegra (25%)	-
Gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-

17.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Hasta el 31 de mayo de 2014 la Sociedad tenía su domicilio fiscal en Luxemburgo. Con el cambio de domicilio, la Sociedad liquidó la totalidad de los impuestos en dicho país, si bien la Sociedad tiene abiertos a inspección en Luxemburgo todos los ejercicios no prescritos conforme a la legislación del país.

Con fecha 11 de noviembre de 2014, Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. emitió una comunicación a la Agencia Tributaria en la que manifestaba el deseo de continuar acogiendo a los beneficios fiscales a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario para el período impositivo finalizado a 31 de diciembre de 2014.

Con fecha 27 de enero de 2015, la Sociedad recibió una notificación de la Agencia Tributaria en contestación a la comunicación realizada por ésta el 11 de noviembre de 2014, según la cual la Agencia Tributaria expone que la solicitud se realizó fuera de ese plazo y es por eso por lo que se impide aplicar este régimen fiscal en dicho período impositivo.

Tras dicha comunicación de la AEAT, tuvieron lugar diversas alegaciones así como una reclamación económico-administrativa presentada con fecha 3 de junio de 2015 ante el Tribunal Económico Administrativo Regional (TEAR) de Madrid ya que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la misma ha cumplido adecuadamente con el trámite en forma y plazo y que, por tanto, tras el recurso presentado, la Sociedad seguirá estando acogida al Régimen Especial Tributario en el ejercicio 2014 mencionado. En todo caso, la Sociedad comunicó a la AEAT en fecha 9 de julio de 2015 la opción por la aplicación del Régimen SOCIMI para los ejercicios 2015 y siguientes.

Con fecha 15 de noviembre de 2018 la Sociedad inerpuso Recurso de Alzada ante el TEA Central contra la Resolución desestimatoria del TEAR Madrid de fecha 27 de septiembre de 2018, que considera que la petición de acogimiento al régimen SOCIMI para el año 2014 fue extemporánea por haberse realizado transcurrido el plazo máximo de los 3 meses anteriores al cierre del ejercicio 2014 (tope 30/9/2014), discrepando la Sociedad y sus asesores de ese criterio, todo ello motivado por los trámites de legalización del traslado del domicilio y sede de dirección efectiva de la Sociedad a España, obtención de CIF, declaraciones censales, etc. Y, sobre todo porque la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de dicho traslado a España (acordado en Junta General celebrada en Luxemburgo el 10 de junio de 2014) no se produjo hasta el 15 de octubre de 2014 y, por tanto, no fue hasta esa fecha cuando adquirió la Sociedad personalidad jurídica para el derecho español.

Según establece la legislación vigente en España, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos de los últimos cuatro años. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de

manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntos.

17.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Esta información está contenida en el **Anexo 1** adjunto (Ley 11/2009 modificada por Ley 16/2012).

18. Ingresos y gastos

18.1 Importe Neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación

El detalle de estos epígrafes, al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Hoteles	2.760.592	2.720.280
Oficinas	3.164.159	2.668.047
Comercial	2.736.576	2.538.547
Industrial	659.743	651.922
Total ingresos	9.321.071	8.578.796

La facturación de la Sociedad, durante los seis primeros meses de los ejercicios 2019 y 2018, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

18.2 Gastos de personal

El detalle de estos epígrafes, al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Sueldos y salarios:		
Sueldos, salarios y asimilados	88.262	71.816
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	18.855	12.994
Otras cargas sociales	7.092	6.156
Total	114.209	90.966

18.3 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Arrendamientos y cánones	8.744	11.086
Reparaciones y conservación	244.869	434.266
Servicios de profesionales independientes	164.514	123.553
Primas de seguros	71.130	65.179
Servicios bancarios y similares	3.836	4.203
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	4.075	6.437
Suministros	247.660	151.359
Otros servicios	160.277	151.621
Otros tributos	157.040	3.816
Total	1.062.145	951.520

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

19.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, al 30 de junio de 2019 y 2018, han sido las siguientes:

	Euros					
	30/06/2019			30/06/2018		
	Gastos explotación	Ingresos explotación	Ingresos financieros	Gastos explotación	Ingresos explotación	Ingresos financieros
Isla Canela, S.A.	-	50.950	-	66.810	77.465	-
Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.	123.260	16.264	379.990	30.551	8.081	355.366
Total	123.260	67.214	379.990	97.361	85.546	355.366

19.2 Saldos con sociedades de Grupo y asociadas

El importe de los saldos con sociedades del Grupo y asociadas al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Ejercicio 2019 (30 de junio)

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Isla Canela, S.A.	30.825	-
Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A.	41.162.504	-
Total	41.193.329	-

Ejercicio 2018 (31 de diciembre)

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Cogein, S.L.	-	105.522
Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A.	49.874.177	-
Total	49.874.177	105.522

Los contratos que actualmente tiene la sociedad firmados con empresas del Grupo y vinculadas son los siguientes:

- Con fecha 30 de abril de 2018, la Sociedad ha firmado con uno de sus accionistas, Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A., un contrato de arrendamiento de plazas de garaje, por el cual Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A. arrienda a la Sociedad 17 plazas de garaje ubicadas en el edificio de Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7, Madrid. La duración del contrato es de cinco años, a contar desde el 1 de mayo de 2018, prorrogable, por periodos de otros cinco años, salvo voluntad expresa de las partes. El canon arrendaticio pactado es de 1.870 euros mensuales.
- Con fecha 28 de abril de 2017, la Sociedad ha firmado con uno de sus accionistas, Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A., un contrato de prestación de servicios técnicos. Los servicios técnicos contemplados en el mencionado contrato se refieren por un lado a la asistencia técnica en los inmuebles propiedad de la Sociedad, que hayan sido construidos por Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A. y por otro lado a los servicios que Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A. prestará a la Sociedad, como director integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación que sea necesario realizar sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad, a cambio de una remuneración del 5% calculada sobre el valor de las obras que se realicen dentro del marco del mencionado contrato.
- Con fecha 11 de junio de 2014, la Sociedad formalizó con uno de sus accionistas de referencia, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A., un contrato de prestación de servicios por el que la segunda presta a la Sociedad un servicio de asistencia de gestión integral de servicios de administración, legal y fiscal así como cesión de uso de espacio. El contrato tiene fecha de vencimiento indefinido.
- Con fecha 1 de enero de 2016, la Sociedad formalizó con uno de sus accionistas de referencia, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A, un contrato de financiación, por el que la Sociedad financiaría a Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras de esta cuenta de cash-pooling suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral medio de los últimos tres meses más un diferencial de mercado. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas.

Como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1 que tuvo lugar en el ejercicio 2016, se traspasaron a la Sociedad todas las obligaciones y derechos derivados de los siguientes contratos de Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. con Isla Canela, S.A.:

- Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un “Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria” por el que la segunda prestará a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responderán de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A. se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Por la prestación del servicio descrito la sociedad pagará a Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., en concepto de honorarios, una cantidad anual alzada equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos garantizados con hipoteca, calculado al 31 de diciembre de cada año, que se facturará y pagará el último día de cada año natural. Este importe podrá ser modificado anualmente por acuerdo entre las partes para adaptarlo al precio de mercado medio que satisfaga la Sociedad Absorbida por la prestación por parte de Entidades financieras de garantías bancarias (avales y seguros bancarios).
- El 1 de junio de 2012, Isla Canela S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un acuerdo de prestación de servicios técnicos relacionados con el mantenimiento de los hoteles propiedad de Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. De acuerdo con el mencionado contrato, Isla Canela S.A. proporciona a la Sociedad un servicio integral de mantenimiento preventivo de los hoteles propiedad de la SOCIMI a cambio de una compensación económica equivalente a 74.500 euros anuales que se irán incrementando anualmente con el IPC del período. El contrato es anual pero renovable por las partes tácitamente con carácter también anual aunque cualquiera de las partes puede darlo por resuelto en cualquier momento.

Adicionalmente, el contrato de servicios técnicos mencionado en el punto anterior existe una adenda por la que Isla Canela, S.A. presta a Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., un servicio de gestión de las obras de reforma correctiva de los hoteles propiedad de la segunda y cuyo mantenimiento preventivo está a cargo de Isla Canela, S.A. Isla Canela, S.A., bajo esta adenda, actúa como jefe de obra de la remodelación de los hoteles. La compensación que Isla Canela, S.A. recibe a cambio de este servicio es del 5% de remuneración calculada sobre el valor de las reformas que se realicen dentro del marco del mencionado contrato.

20. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

La remuneración total, devengada en los primeros seis meses de los ejercicios 2019 y 2018 por todos los conceptos, de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y personas que desempeñan funciones asimiladas al cierre de cada uno de los ejercicios puede resumirse en la forma siguiente:

Consejo de Administración	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Dietas	5.000	6.000
Total	5.000	6.000

Las funciones de la Alta Dirección son ejercidas por los miembros del Consejo de Administración.

Por otra parte al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha satisfecho importe alguno como concepto de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

De la misma forma no han existido contratos entre la Sociedad y cualquiera de los Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la sociedad o que no se hayan realizado en condiciones normales.

El número de Consejeros distribuido por sexos es el que a continuación detallamos para los ejercicios 2019 y 2018:

30/06/2019			31/12/2018		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
3	2	5	4	2	6

Adicionalmente, el Consejo de Administración tiene nombrado un Secretario del Consejo, no Consejero, que es varón.

21. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al 30 de junio de 2019, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

22. Otra información

22.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante el primer semestre del ejercicio 2019 y del 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2019	30/06/2018
Dirección	1	1
Personal administrativo	4	2
Total	5	3

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2019		30/06/2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	1	-	1	-
Personal administrativo	2	2	1	1
Total	3	2	2	1

No existen personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%.

22.2 Honorarios de auditoría

Durante el primer semestre de 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	30/06/2019	30/06/2018
Servicios de Auditoría	39.027	39.027
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	39.027	39.027
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	39.027	39.027

23. Información medioambiental

La actividad medioambiental es aquella cuyo objetivo consiste en prevenir, reducir o reparar el daño que se produzca sobre el medioambiente.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el descrito en el Nota 1.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las mismas no tienen directamente responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental 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 los presentes estados financieros intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

24. Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con el artículo 525 de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades que hayan emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea, en el sentido del punto 13 del artículo 1 de la Directiva 93/22/CEE del Consejo, de 10 de mayo de 1993, relativa a los servicios de inversión en el ámbito de los valores negociables, y que, de acuerdo con la normativa en vigor, únicamente publiquen cuentas anuales individuales, vendrán obligadas a informar en la memoria de las cuentas anuales de las principales variaciones que se originarían en los fondos propios y en la cuenta de pérdidas y ganancias si se hubieran aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (en adelante, “las NIIF-UE”).

Una vez aplicado el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, a las operaciones de la Sociedad, no existen diferencias significativas entre dicha norma y las NIIF-UE, salvo por la inclusión de las subvenciones de capital, netas de su correspondiente efecto impositivo, en el patrimonio neto de la Sociedad.

25. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al 30 de junio de 2019 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios de la Sociedad a dicha fecha no se han producido hechos posteriores de relevancia.

Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2019
Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Como se describe en la Nota 1, la Sociedad se constituyó, el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo, no habiendo aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.	<p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros • Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros • Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.724.518 euros • Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros • Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.424 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros • Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros • Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros • Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros • Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros • Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros • Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros
<ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general 	-
<ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% 	<p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros • Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros • Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros • Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros
<ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros • Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros • Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.724.518 euros • Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros • Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.424 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros • Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros • Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros

Descripción	Ejercicio 2019
<p>Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.</p>	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros • Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 euros • Distribución de dividendos del 2017: 11.880.376 euros • Distribución de dividendos del 2018: 13.098.822 euros <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros • Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros • Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros • Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros • Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros • Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros • Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
<ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general 	<p style="text-align: center;">-</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) 	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros • Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros • Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros • Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros
<ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros • Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 euros • Distribución de dividendos del 2017: 11.880.376 euros • Distribución de dividendos del 2018: 13.098.822 euros <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros • Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros • Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
<p>Dividendos distribuidos con cargo a reservas.</p>	<p style="text-align: center;">-</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. 	<p style="text-align: center;">-</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% 	<p style="text-align: center;">-</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p style="text-align: center;">-</p>

Descripción	Ejercicio 2019
<p>Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos</p>	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016 • Dividendos del 2016: 29 de junio de 2017 • Dividendos del 2017: 26 de abril de 2018 • Dividendos del 2018: 25 de abril de 2019 <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010 • Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011 • Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012 • Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013 • Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014 • Dividendos del 2014: 22 de junio de 2015 • Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016 <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016
<p>Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial</p>	<p>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <p>Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad Absorbida con fecha 29.12.2009. Debido a la operación de escisión parcial de la sociedad vinculada, Isla Canela, S.A., las fechas de titularidad son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotel Isla Canela Golf: 28/12/2007 • Hotel Barceló Isla Canela: 06/07/1998 • Hotel Iberostar Isla Canela: 01/07/2002 • Hotel Playa Canela: 16/05/2002 • Hotel Meliá Atlántico: 25/05/2000 <p>Centro Comercial Marina Isla Canela: 17/10/2000 Inmueble calle Gran Vía: 19/10/1987</p> <p>Durante el ejercicio 2012, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficinas Sanchinarro V: 30/10/2012 • Oficinas Sanchinarro VI: 29/11/2012 • Oficinas Sanchinarro VII: 29/11/2012 • Vallecas Comercial I: 30/10/2012 • Vallecas Comercial II: 30/10/2012 • Oficinas Coslada III: 29/11/2012 <p>Durante el ejercicio 2013 se produjo la fusión por absorción de Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009 SOCIMI, S.A.U, con lo que la Sociedad Absorbida incorporó en su balance de situación todos los activos inmobiliarios procedentes de la absorbida, sin efecto fiscal asociados.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotel Tryp Cibeles: 16/05/2002 • Local Gran Vía 34 (1+2): 16/05/2002 • Local Gran Vía 34 (3): 16/05/2002 • Local Dulcinea: 21/09/1995 • Edificio Calle Pradillo: 27/02/2009 • Local Albalá, 7: 26/09/2003 • Oficinas C/Gran Vía 1-1º y 2º Dcha/: 15/10/1993 • Oficinas C/Gran Vía 1-1º Izda/: 10/02/1998 • Edificio C/San Antón (Cáceres): 15/06/2011 • Edificio Plaza de España (Castellón): 29/12/2011

Descripción	Ejercicio 2019
<p>Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.</p>	<p>Durante el ejercicio 2015, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nave Industrial Daganzo de Arriba: 27/02/2015 <p>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titán, 13: 12/02/2014 • Conde de Peñalver, 16: 01/12/2013 <p>Inmuebles procedentes de la Sociedad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificio Valle de la Fuenfría, 3: 01/03/2018 • Local Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7: 11/04/2018 • Edificio Orense 62: 07/02/2017 • Local Goya 59: 10/02/2017 • Local Gran Vía 55: 01/03/2016 • Edificio José Abascal 41: 02/12/2016 • Local Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7: 11/04/2018 • Juan Ignacio Luca de Tena, 17: 31/01/2019
<p>Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.</p>	<p style="text-align: center;">-</p>
<p>Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.</p>	<p>El detalle de los activos inmobiliarios y su coste bruto en libros, expresados en millones de euros, es el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marina Isla Canela Centro Comercial: 4,70 • Barceló Isla Canela: 27,3 • Meliá Atlántico: 35,62 • Playa Canela: 17,27 • Iberostar Isla Canela: 25,59 • Isla Canela Golf: 4,94 • Gran Vía 1, 2º izda: 1,94 • Sanchinarro VI: 7,65 • Sanchinarro VII: 3,62 • Vallecas Comercial I: 3,92 • Vallecas Comercial II: 3,91 • Coslada III: 4,59 • Tryp Cibeles: 21,59 • Daganzo de Arriba: 13,72 • Gran Vía 34: 21,53 • Pradillo 42: 18,23 • Albalá 7: 2,87 • Gran Vía 1, 1º izda: 2,73 • Gran Vía 1, 2º dcha: 2,87 • Gran Vía 1, 1º dcha: 3,01 • Dulcinea: 1,53 • Plaza España: 15,10 • Titán, 13: 31,83 • Conde Peñalver: 20,43 • Gran Vía 55: 13,46 • José Abascal 41: 19,8 • Orense 62: 3,05 • Goya 59: 15,61 • Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7: 6,93 • Valle de la Fuenfría, 3: 17,58 • Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7: 7,12 • Juan Ignacio Luca de Tena, 17: 24,44

Descripción	Ejercicio 2019
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.	-

Informe de Gestión

30 de junio de 2019

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de gestión al 30 de junio de 2019

1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2019

A continuación se detallan las principales cifras al 30 de junio de 2019 en comparación con el 30 de junio de 2018 (31 de diciembre de 2018 en el caso del balance).

Cuenta de resultados	Euros		
	30/06/2019	30/06/2018	+ / -
Ingresos	9.321.071	8.578.797	8,65%
Net operating income (NOI)	8.388.956	7.735.397	8,45%
Gastos generales	-244.239	-199.087	22,68%
Ebitda	8.144.717	7.536.309	8,07%
Resultado financiero	-506.108	-195.473	158,91%
Ebt	7.638.609	7.340.836	4,06%
Amortizaciones	-2.552.821	-2.451.743	
Subvenciones	29.871	29.871	
Deterioro/Reversión	4.726	723	
Otros resultados	6.061	-1.745	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	1.503.873	-90.055	
Ebt	6.630.319	4.827.887	37,33%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	6.630.319	4.827.887	37,33%

Principales magnitudes al 30 de junio de 2019, 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2018

	Datos al		
	30/06/2019	30/06/2018	31/12/2018
Rentas anualizadas (MM€)	24,67	23,76	23,58
FFO (MM€)	8,00	7,35	18,22
FFO (€/acción)	1,80	1,65	4,09
GAV (MM€)	481,06	436,09	459,31
NAV (MM€)	428,96	402,85	433,75
ROA	1,68%	1,30%	3,81%
ROE	2,25%	1,66%	4,83%
Activos en gestión s/r (número)	158	175	170
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	158.584	150.265	150.571
% ocupación al cierre	90,05%	94,41%	91,97%
Cartera de arrendamientos (MM€)	94,47	98,16	104,50
WAULT	6,12	6,38	6,24
LTV	17,36%	14,79%	14,42%
LTV ajustado	18,46%	16,78%	15,91%
Deuda neta (MM€)	90,14	69,94	73,07
Beneficio (€/acción)	1,49	1,08	3,27
Dividendo (€/acción)	-	-	2,94
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,00%

(*)

GAV: Valor de mercado de los activos inmobiliarios

NAV: Valor de mercado de los activos inmobiliarios - deuda financiera neta +/- otros activos y pasivos entre los que se incluyen los créditos a empresas del grupo y asociadas

Indicadores sectoriales al 30 de junio de 2019

	Euros					
	30/06/2019	Por acción	31/06/2018	Por acción	31/12/2018	Por acción
Beneficio neto recurrente	5.126.446	1,15	4.917.942	1,10	13.024.692	2,93
Valor neto de los activos	428.955.552	96,35	402.853.054	90,48	433.745.955	97,42
Ratio costes/ingresos	12,62%		12,15%		16,01%	
Ratio de vacaciones	13,12%		9,21%		5,13%	
Rentabilidad neta	4,46%		4,95%		4,87%	

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 30 de junio de 2019, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 402.786.350 euros. Durante el ejercicio 2019, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

- **Inversiones realizadas por importe de 26.773.999 euros:**
 - Con fecha 31 de enero de 2019, la Sociedad ha formalizado la escritura de compraventa de un edificio de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 de Madrid. El precio de adquisición del inmueble ha sido de 23.950.000 euros (24.551.876 euros con gastos incluidos) y se ha pagado parcialmente con la entrega de dos locales comerciales propiedad de la Sociedad, en concreto, los locales comerciales y sus anejos situados en la calle Caleruega 66, 68 y 70 así como en la calle Rutilo 21, 23 y 25 ambos en Madrid.
 - Adicionalmente, en el primer semestre de 2019 se han activado costes en varios inmuebles propiedad de la sociedad, por importe de 30.139 euros.
 - Dentro del epígrafe “Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos” del balance al 30 de junio de 2019 adjunto, se han producido altas por importe de 2.191.984 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 470.656 euros, en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 281.975 euros, en el Hotel Barceló por importe de 35.388 euros, en el Hotel Iberostar por importe de 109.479 euros, en el Hotel Playa Canela por importe de 124.531 euros, en el Hotel Isla Canela Golf por importe de 32.207 euros, en el edificio situado en José Abascal 41 por importe de 900.755 euros, y el inmueble situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 por importe de 78.318 que están actualmente bajo un programa de remodelación. Adicionalmente, durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, se han realizado trabajos de reforma en el inmueble situado en la calle Goya 59, por importe de 158.675 euros que ya han sido finalizados a 30 de junio de 2019, lo que ha supuesto un traspaso de los costes asociados a la misma, de “Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos” a “Inversiones inmobiliarias” por importe de 196.794 euros.

- **Desinversiones realizadas por importe de 4.632.931 euros:**
 - Venta de varios inmuebles en Sanchinarro VI y Sanchinarro VII (coste bruto por importe de 1.476.490 euros), así como a la venta de varias oficinas en Coslada III (coste bruto por importe de 795.974 euros), que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una beneficio neto de 28.276 euros, que ha sido registrada en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 30 de junio de 2019 adjunta. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 23.475 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.
 - Como consecuencia de la adquisición, durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, de un edificio de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena, 17 de Madrid, y como parte del pago la Sociedad ha entregado a la parte vendedora, los siguientes inmuebles:
 - Local situado en calle Caleruega, 66 y 70, de Madrid, cuyo coste ascendía a 980.767 euros en el momento de la operación.
 - Local situado en calle Rutilo, 21, 23 y 25, de Madrid, cuyo coste ascendía a 1.379.700 euros en el momento de la operación.

Dividendos:

Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2018:

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2018, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobados por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2019, fue la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	14.554.246
Distribución:	
Reserva legal	1.455.424
Dividendos	13.098.822

El dividendo correspondiente al ejercicio 2018 por importe de 13.098.821 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 25 de abril de 2019 fue íntegramente pagado el 20 de mayo de 2019.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 90.140.860 euros (73.073.802 euros al 31 de diciembre de 2018). El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
José Abascal, 41	11.400.000	11.400.000
Titán, 13	12.429.328	12.826.009
Conde de Peñalver, 16	8.070.572	8.328.143
Plaza de España (Castellón)	1.043.559	1.429.016
Valle de la Fuenfría, 3	9.512.189	9.756.825
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	12.000.000	-
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	4.500.000	4.500.000
Deuda con garantía hipotecaria	58.955.648	48.239.993
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.130.822
Pólizas de crédito dispuestas	8.365.555	9.868.275
Préstamos a largo plazo	15.258.640	5.104.342
Intereses devengados pendientes de vencimiento	229.870	139.057
Derivado	276.013	276.013
Deuda sin garantía real	34.130.077	25.518.509
Tesorería	-2.944.865	-684.700
Deuda financiera neta	90.140.860	73.073.802

El LTV de la Sociedad al 30 de junio de 2019 es del 17,36% (14,42% al 31 de diciembre de 2018). El LTV ajustado es del 18,46% (15,91% al 31 de diciembre de 2018). Dicho LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (5.702.808 euros al 30 de junio de 2019).

Ingresos: Al 30 de junio de 2019, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 9.321.071 euros (8.578.797 euros al 30 de junio de 2018). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	30/06/2019	30/06/2018	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	2.760.592	2.720.280	1,48%	1,48%
Oficinas	3.164.159	2.668.047	18,59%	18,59%
Comercial	2.736.576	2.538.547	7,80%	11,45%
Industrial	659.743	651.923	1,20%	1,20%
Total	9.321.071	8.578.797	8,65%	9,71%

Los ingresos por rentas han aumentado un +8,65% entre ejercicios con un aumento generalizado en todas las áreas destacando especialmente el área de oficinas y el comercial. Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones, los ingresos entre ejercicios han incrementado un +9,71%, focalizado de nuevo en el segmento de oficinas y comercial. Las principales desviaciones se centran en:

- Los hoteles continúan aumentando su capacidad de generación de rentas (+1,48%) en comparación con el mismo período del ejercicio anterior centrandose su mejora en la evolución del hotel Meliá Isla Canela principalmente.

- El área de oficinas ha experimentado una mejora sustancial (+18,59%) debido principalmente a la generación de ingresos del edificio del Valle de la Fuenfría 3 (adquirido a finales del primer trimestre de 2018) así como Orense 62 que en el primer trimestre de 2018 aún no generaba rentas. La generación de rentas de ambos activos permite compensar la caída de las rentas del edificio de José Abascal 41 que se encuentra inmerso en un proceso de reforma integral y de Pradillo 42 debido al cambio de contrato.
- El área comercial también aumenta sus ingresos entre períodos (+7,80%) debido fundamentalmente al aumento de ingresos del local de Conde Peñalver 16 y de la entrada en vigor del contrato de arrendamiento del local de la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 que fue adquirido en el primer trimestre de 2018. La generación de rentas de ambos activos permite compensar la caída de las rentas derivadas de las ventas de los dos locales (Rutilo y Caleruega) que se han vendido en el primer trimestre de 2019.
- El área industrial aumenta los ingresos un +1,20% como consecuencia del efecto del IPC.

Los contratos de arrendamiento operativo más significativos se derivan de contratos de arrendamiento de activos inmuebles base del desarrollo de su actividad, siendo el detalle de las cuotas mínimas el que se detalla a continuación:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	Valor nominal	
	30/06/2019	31/12/2018
Menos un año	21.438.172	22.365.640
Entre uno y cinco años	53.525.973	59.254.798
Más de cinco años	19.501.567	22.877.406
Total	94.465.712	104.497.844

En relación a la duración media de los contratos de arrendamiento por tipo de inmueble, a continuación, se detallan los WAULT (Weighted average unexpired lease term):

Tipología	WAULT	
	30/06/2019	31/12/2018
Hoteles	3,79	3,94
Oficinas	4,89	5,16
Comercial	8,48	8,30
Industrial	8,50	9,00
Total Promedio	6,12	6,24

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 8.388.956 euros (7.735.397 euros a 30 de junio del 2019), esto es, un incremento del 8,45%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Hoteles	2.468.706	2.361.886
Oficinas	2.742.379	2.407.850
Comercial	2.525.385	2.320.603
Industrial	652.486	645.058
NOI	8.388.956	7.735.397

Al 30 de junio de 2019, **el Ebitda** es positivo y asciende a 8.144.717 euros (7.536.309 euros en junio del 2018), esto es, un aumento del +8,07% entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de junio de 2019 es negativo por importe de -506.108 euros (-195.473 euros en junio del 2018). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 397.306 euros (355.366 euros en junio de 2018) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 46.075 euros (33.423 euros en junio de 2018).
- Los gastos financieros han ascendido a 868.273 euros (584.262 euros en junio de 2019) debiéndose el incremento del gasto al aumento de la deuda financiera neta entre períodos. Durante el primer semestre de 2019 se han firmado además dos préstamos a largo plazo, uno que financia la adquisición del local comercial situado en la calle Goya 59, por importe de 10.000.000 euros sin garantía real y el del edificio de Juan Ignacio Luca de Tena 17, por importe de 12.000.000 euros con garantía hipotecaria. Ambos préstamos se han firmado con CaixaBank.
- Durante el primer trimestre de 2019, la Sociedad ha adquirido en Bolsa un paquete de acciones de la sociedad cotizada denominada Unibail Rodamco por importe de 1.002.786 euros (6.950 acciones a un precio medio de 144,28 euros por acción, costes incluidos). Al 30 de junio de 2019, el valor de mercado de dichas acciones asciende a 921.570 euros por lo que la Sociedad ha registrado una pérdida por valoración de activos financieros disponibles para la venta de 81.216 euros.

Al 30 de junio de 2019, **el Ebtida** es positivo y asciende a 7.638.609 euros (7.340.836 euros en junio del 2018), esto es, un +4,06% de incremento entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 2.552.821 euros frente a los 2.451.743 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 4,12% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar entre los dos períodos.

Subvenciones: El ingreso por subvenciones asciende a 29.871 euros (29.871 euros en junio de 2018).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de junio de 2019 se han vendido 4 loft en Coslada III, 3 en Sanchinarro VII y 4 en Sanchinarro VI, que ha supuesto un beneficio neto en el período de 28.276 euros (pérdida neta de 90.055 euros a 30 de junio de 2018). Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 23.475 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación. Adicionalmente, se han vendido dos locales comerciales asociados a la operación de compra del edificio de oficinas comentado anteriormente que ha supuesto un beneficio neto en el periodo de 1.475.597 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 37.662 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Al 30 de junio de 2019, **el Ebt** es positivo y asciende a 6.630.319 euros (4.827.886 euros en junio del 2018), esto es, un 37,33% de incremento entre ejercicios principalmente motivado por el beneficio generado por la venta de inversiones inmobiliarias explicadas anteriormente.

Resultado neto: El resultado neto a 30 de junio del 2019 ha sido positivo por importe de 6.630.319 euros (4.827.886 euros en junio del 2018), lo que supone un beneficio neto por acción de 1,49 euros (1,08 euros en junio de 2018), esto es, un 37,33% de incremento entre ejercicios.

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 14 de febrero de 2019 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

Durante el primer semestre de 2019, los Administradores de la Sociedad consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2018 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración por lo que consideran que los valores de mercado de los activos la Sociedad al cierre del primer semestre del ejercicio 2019 son similares a los del cierre del ejercicio 2018.

El resultado de dichas valoraciones generó un resultado neto positivo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 por importe de 1.558.297 euros (512.676 euros en el ejercicio 2017). No ha habido efectos en la cuenta de resultados del ejercicio 2019.

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 134.262.787 euros (132.554.817 euros al 31 de diciembre de 2018), vinculados principalmente, a los locales situados en la calle Gran Vía, 34 de Madrid, calle Conde de Peñalver, 16 de Madrid, calle Gran Vía, 55 de Madrid, Hotel Barceló Isla Canela, Hotel Meliá Atlántico Isla Canela y Hotel Tryp Cibeles de Madrid.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2019 asciende a 481.063.828 euros (459.306.773 euros al cierre del ejercicio 2018). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Hoteles	138.779.886	138.171.950
Oficinas	148.956.053	125.363.187
Comercial	175.617.419	178.061.166
Industrial	17.710.470	17.710.470
Total	481.063.828	459.306.773

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha aumentado en 21.757.056 euros, esto es, un 4,74%, siendo los principales movimientos los siguientes:

- Inversiones en Capex por reforma de hoteles (583.582 euros), oficinas (1.371.411 euros) y en locales comerciales (158.673 euros).
- Otras inversiones en Capex por importe de 24.354 euros en hoteles, en oficinas 1.235 euros y en locales comerciales 4.550 euros.
- La adquisición por parte de la Sociedad del edificio de Juan Ignacio Luca de Tena 17 cuyo coste total con gastos asciende a 24.641.542 euros.
- Desinversión en activos inmobiliarios en el segmento de oficinas y comercial: 5.028.291 euros

3. Información Segmentada

La Sociedad identifica sus segmentos operativos en base a informes internos que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores la Sociedad, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 2019 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Industrial

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables la Sociedad. En este sentido, la Sociedad no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección la Sociedad a los efectos de la información de gestión que utiliza para su toma de decisiones.

Por su parte, los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales la

Sociedad que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

Cuenta de resultados segmentada

Ejercicio 2019 (30 de junio)

30/06/2019	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	2.760.592	3.164.159	2.736.576	659.743	-	9.321.071
Costes Indirectos	-291.887	-421.780	-211.191	-7.258	-	-932.115
Margen Neto	2.468.706	2.742.379	2.525.385	652.486	-	8.388.956
Gastos generales	-72.336	-82.910	-71.706	-17.287	-	-244.239
Ebitda	2.396.370	2.659.469	2.453.679	635.199	-	8.144.717
% s/ ingresos	86,81%	84,05%	89,66%	96,28%	-	87,38%
Amortizaciones	-1.187.955	-775.577	-517.278	-72.011	-	-2.552.821
Subvenciones	29.871	-	-	-	-	29.871
Resultados extraordinarios	-244	-2	-270	-	6.576	6.060
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	28.276	1.475.597	-	-	1.503.874
Deterioro/reversión prov.	-	-	4.726	-	-	4.726
Resultado financiero	-	-395.603	-236.676	-	126.171	-506.108
Ebt	1.238.043	1.516.563	3.179.779	563.187	132.747	6.630.319
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	1.238.043	1.516.563	3.179.779	563.187	132.747	6.630.319
% s/ ingresos	44,85%	47,93%	116,20%	85,36%	-	71,13%

Ejercicio 2018 (30 de junio)

30/06/2018	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	2.720.280	2.668.047	2.538.547	651.923	-	8.578.797
Costes Indirectos	-358.394	-260.197	-217.945	-6.864	-	-843.400
Margen Neto	2.361.886	2.407.850	2.320.603	645.058	-	7.735.397
Gastos generales	-63.129	-61.917	-58.912	-15.129	-	-199.087
Ebitda	2.298.757	2.345.932	2.261.691	629.929	-	7.536.309
% s/ ingresos	88,28%	96,24%	88,43%	97,04%	-	91,41%
Amortizaciones	-1.222.154	-421.080	-736.498	-72.011	-	-2.451.743
Subvenciones	-	29.871	-	-	-	29.871
Resultados extraordinarios	-	-1.745	-	-	-	-1.745
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-288.659	-	-	-	-288.659
Deterioro/reversión prov.	-	199.253	73	-	-	199.327
Resultado financiero	-	-175.781	-81.843	-	62.150	-195.473
Ebt	1.076.603	1.687.792	1.443.423	557.918	62.150	4.827.887
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	1.076.603	1.687.792	1.443.423	557.918	62.150	4.827.887
% s/ ingresos	39,58%	63,26%	56,86%	85,58%	-	56,28%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de junio de 2019 es como sigue:

	Euros					
	30/06/2019			30/06/2018		31/12/2018
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	2.760.592	29,62%	106.217.650	2.720.280	31,71%	106.797.571
Oficinas	3.164.159	33,95%	137.114.388	2.668.047	31,10%	113.971.853
Comercial	2.736.576	29,36%	90.370.294	2.538.547	29,59%	92.811.805
Industrial	659.743	7,08%	13.098.709	651.923	7,60%	13.170.726
Total ingresos	9.321.071	100,00%	346.801.042	8.578.797	100%	326.751.956

Al 30 de junio de 2019, un 30% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 34% por oficinas, el 29% por locales comerciales y el 7% restante por industrial. Al 31 de marzo del 2019, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 79%; los locales comerciales están alquilados en un 66% y el área industrial al 100%. Al 30 de junio del 2019, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 90%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 158.584 m2 alquilables.

El detalle de la contribución de **los ingresos desde un punto de vista geográfico** es como sigue:

Zona	Euros			
	30/06/2019		30/06/2018	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	7.109.875	76,28%	6.408.139	74,70%
Huelva	2.211.196	23,72%	2.170.657	25,30%
Total	9.321.071	100,00%	8.578.797	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer semestre de 2019 se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid se mantiene en primera posición, siendo su contribución a los ingresos totales en torno al 76%, seguido de Huelva con un 23%.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 30 de junio del 2019, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 90,05% (94,41% en junio de 2018 y 91,97% en diciembre de 2018) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	30/06/2019	30/06/2018	31/12/2018	30/06/2019	30/06/2018	31/12/2018
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	80.135	80.135	80.135
Oficinas	78,61%	78,40%	87,77%	40.657	32.285	32.591
Comercial	66,29%	66,71%	66,28%	23.982	24.035	24.035
Industrial	100,00%	100,00%	100,00%	13.810	13.810	13.810
Total	90,05%	94,41%	91,97%	158.584	150.265	150.571

Durante el primer semestre de 2019, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha disminuido con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2018, principalmente como consecuencia de la adquisición de un nuevo inmueble de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 (Madrid) que no está ocupado aún por estar en proceso de reforma.

Aun así, la evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles la Sociedad es muy estable y refuerza la solvencia de la misma gracias a la calidad de los arrendatarios, los contratos de arrendamiento y los nuevos inmuebles.

4. Inversiones Inmobiliarias

Debido a la reciente compresión de las rentabilidades esperadas en las zonas prime, la Sociedad busca nuevas operaciones de inversión diversificadas que le permita combinar altas rentabilidades en sectores donde no tiene presencia actualmente con rentabilidades en torno al 5% y 6% con buenos inquilinos y plazos medios o largos, así como alguna operación adicional de transformación y valor añadido de inmuebles para su posterior explotación en régimen de alquiler. La Sociedad mantendrá los actuales ingresos esperados que se obtienen de los contratos de arrendamiento en vigor.

A la vista de la actividad desarrollada por la Sociedad con activos inmobiliarios en alquiler a largo plazo, las previsiones de los Administradores son positivas basadas en la existencia de acuerdos a largo plazo con arrendatarios de alto nivel tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas, Comercial e Industrial, que garantizan la viabilidad a medio plazo de la Sociedad junto con nuevos contratos de arrendamiento con arrendatarios que tienen buenas calificaciones de solvencia.

5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en las notas de los estados financieros intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2019	2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	80,05	71,81
Ratio de operaciones pagadas	80,07	77,85
Ratio de operaciones pendientes de pago	80,02	45,86
	Euros	
Total pagos realizados	3.732.454	6.646.472
Total pagos pendientes	1.605.668	1.542.199

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

6. Beneficios por acción al 30 de junio de 2019

El detalle del beneficio por acción de la Sociedad es como sigue:

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Beneficio Neto	6.630.319	4.827.887
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	1,49	1,08

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período.

Por su parte, el beneficio por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la sociedad. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

7. Adquisición de acciones propias

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

9. Principales riesgos la Sociedad

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Órgano de Administración del Grupo PER, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, 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 crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 30 de junio de 2019, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad tiene varios préstamos a largo plazo que financian, principalmente, activos a largo plazo así como líneas de financiación de circulante a corto plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

No obstante lo anterior, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia será el comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026 vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 11.400.000 euros

contratado en el ejercicio 2017 sobre el inmueble situado en la calle José Abascal 41 de Madrid.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

10. Perspectivas ejercicio 2019

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2019 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo. Las previsiones, por tanto, son positivas habida cuenta de la existencia de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas y Comercial que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo plazo, así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al 30 de junio de 2019, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores

A la fecha de elaboración de este informe de gestión, no se han producido hechos posteriores relevantes.

Declaración de Responsabilidad de Administradores

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad confirmamos que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2019 de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A., elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor tomados en su conjunto, y que el Informe de Gestión al 30 de junio de 2019 incluye asimismo un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor tomados en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 25 de julio de 2019

D. Marco Colomer Barrigón
(Presidente y Consejero Delegado)

D. Juan Carlos Ureta Domingo
(Consejero)

D. Jose Luis Colomer Barrigón
(Consejero)

Dña. Irene Hernández Álvarez
(Consejera)

Dña. Mónica de Quesada Herrero
(Consejera)

D. José Juan Cano Resina
(Secretario no Consejero)

Diligencia de Formulación de Estados Financieros Intermedios

La formulación de los presentes estados financieros intermedios e informe de gestión ha sido aprobada por el Consejo de Administración, en su reunión del 25 de julio de 2019. Dichos estados financieros intermedios y el informe de gestión están extendidos en 74 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 74 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a los presentes estados financieros intermedios no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre del 2001.

Madrid, 25 de julio de 2019

D. Marco Colomer Barrigón
(Presidente y Consejero Delegado)

D. Juan Carlos Ureta Domingo
(Consejero)

D. Jose Luis Colomer Barrigón
(Consejero)

Dña. Irene Hernández Álvarez
(Consejera)

Dña. Mónica de Quesada Herrero
(Consejera)

D. José Juan Cano Resina
(Secretario no Consejero)