

**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 2020
(No auditado)**

Índice

Estados Financieros Semestrales	2
1. Actividad de la Sociedad	8
2. Legislación aplicable	13
3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios	15
4. Distribución del resultado	16
5. Principios contables y normas de registro y valoración	17
6. Inversiones inmobiliarias	23
7. Arrendamientos operativos	28
8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	29
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	39
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	50
23. Información medioambiental	51
24. Normas Internacionales de Información Financiera	51
25. Hechos posteriores al cierre	51
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	52
Informe de Gestión	56
1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2020	57
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	63
3. Información Segmentada	64
4. Inversiones Inmobiliarias	67
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	67
6. Beneficios por acción al 30 de junio de 2020	68
7. Adquisición de acciones propias	68
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	68
9. Principales riesgos la Sociedad	68
10. Perspectivas ejercicio 2020	69
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	69
12. Hechos posteriores	70
Declaración de Responsabilidad de Administradores	71
Diligencia de Formulación de Estados Financieros Intermedios	72

Estados Financieros Semestrales

(no auditados)

30 de junio de 2020

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		351.958.288	351.030.367	PATRIMONIO NETO		292.155.171	302.099.432
Inmovilizado intangible		1.967	2.975	FONDOS PROPIOS			
Aplicaciones informáticas		1.967	2.975	Capital	12	267.577.040	267.577.040
Inmovilizado material		1.206	1.421	Capital escriturado		267.577.040	267.577.040
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.206	1.421	Reservas	12	21.360.467	19.630.314
Inversiones inmobiliarias	6	349.648.061	348.959.971	Legal y estatutarias		6.901.253	5.475.575
Inversiones inmobiliarias netas		349.648.061	348.959.971	Otras reservas		14.459.215	14.154.739
Inversiones financieras a largo plazo	8	2.307.054	2.066.000	Resultado del ejercicio	4	2.614.914	14.256.779
Otros activos financieros		2.307.054	2.066.000	Ajustes por cambios de valor		-468.612	-465.934
				Operaciones de cobertura	12 y 14	-468.612	-465.934
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	1.071.362	1.101.233
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		1.071.362	1.101.233
				PASIVO NO CORRIENTE		78.069.533	89.636.049
				Deudas a largo plazo	13	78.069.533	89.636.049
				Obligaciones y bonos		2.000.000	10.000.000
				Deudas con entidades de crédito		71.076.033	74.574.848
				Derivados	12 y 14	468.612	465.934
				Otros pasivos financieros		4.524.888	4.595.267
ACTIVO CORRIENTE		56.616.594	52.132.277	PASIVO CORRIENTE		38.350.178	11.427.163
Existencias		980	2.291	Deudas a corto plazo	13	31.996.835	7.117.409
Anticipos a proveedores		980	2.291	Obligaciones y bonos		8.004.795	130.822
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	811.790	1.943.216	Deudas con entidades de crédito		13.590.739	6.897.835
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		624.566	1.635.701	Otros pasivos financieros		10.401.301	88.753
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9 y 17.1	187.224	307.515	Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo	19.2	-	-
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	8 y 19.2	46.954.274	42.390.623	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.353.343	4.309.754
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo		46.954.274	42.390.623	Proveedores		3.544.610	3.735.431
Inversiones financieras a corto plazo	8	7.996.165	1.046.620	Acreeedores varios		234.160	306.296
Instrumentos de patrimonio a corto plazo		7.756.534	1.046.620	Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.1	2.571.273	262.027
Otros activos financieros		239.631	-	Anticipos de clientes		3.300	6.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	853.385	6.749.527				
Tesorería		853.385	6.749.527				
TOTAL ACTIVO		408.574.882	403.162.644	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		408.574.882	403.162.644

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 30 de junio de 2020

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 30 DE JUNIO DE 2020
 (Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2020	30/06/2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18.1	7.478.070	9.172.188
Arrendamiento de inmuebles		7.478.070	9.172.188
Otros ingresos de explotación	18.1	1.028	148.883
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.028	148.883
Aprovisionamientos		-2.616	-
Consumo materias primas y otras materias consumibles		-2.616	-
Gastos de personal	18.2	-196.882	-114.209
Sueldos, salarios y asimilados		-162.798	-88.262
Cargas sociales		-34.083	-25.947
Otros gastos de explotación		-1.044.568	-1.057.419
Servicios exteriores	18.3	-1.020.106	-905.105
Tributos	18.3	-26.073	-157.040
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	1.611	4.726
Amortización del inmovilizado	6	-2.772.933	-2.552.821
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	-75.233	1.503.873
Deterioros y pérdidas de valor		26.758	-
Resultados por enajenaciones y otras		-101.991	1.503.873
Otros resultados		-7.310	6.061
Gastos e ingresos excepcionales		-7.310	6.061
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.409.426	7.136.427
Ingresos financieros		456.270	443.381
De valores negociables y otros instrumentos financieros		456.270	443.381
- En empresas del Grupo y asociadas	19.1	408.247	397.306
- En terceros		48.023	46.075
Gastos financieros		-868.727	-868.273
Por deudas con terceros	13	-868.727	-868.273
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	-382.056	-81.216
RESULTADO FINANCIERO		-794.513	-506.108
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.614.914	6.630.319
Impuestos sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	4	2.614.914	6.630.319

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 2020

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020 (HASTA 30 DE JUNIO DE 2020)
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2020	30/06/2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4	2.614.914	6.630.319
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 12)		-2.678	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-2.678	-
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)		2.582.365	6.600.448

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos a 30 de junio de 2020

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020 (HASTA 30 DE JUNIO DE 2020)
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 2018	267.577.040	4.020.151	14.154.738	14.554.246	1.160.976	-276.013	301.191.138
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-1	1	14.256.779	-59.743	-189.921	14.007.115
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.455.425	-	-14.554.246	-	-	-13.098.821
- Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	1.455.425	-	-14.554.246	-	-	-13.098.821
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	267.577.040	5.475.575	14.154.739	14.256.779	1.101.233	-465.934	302.099.432
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.614.914	-29.871	-2.678	2.582.365
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.425.678	304.475	-14.256.779	-	-	-12.526.626
- Distribución del resultado del ejercicio 2019	-	1.425.678	304.475	-14.256.779	-	-	-12.526.626
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2020	267.577.040	6.901.253	14.459.214	2.614.914	1.071.362	-468.612	292.155.171

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 2020

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

	Notas de la Memoria	30/06/2020	30/06/2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		6.344.834	9.388.948
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	4	2.614.914	6.630.319
2. Ajustes del resultado:		3.611.196	1.520.459
a) Amortización del inmovilizado (+)	6	2.772.933	2.552.821
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	6	-26.758	-
c) Variación de provisiones (+/-)	10	-1.611	-4.726
d) Imputación de subvenciones (-)	12	-29.871	-29.871
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	101.991	-1.503.873
g) Ingresos financieros (-)	19	-456.270	-443.381
h) Gastos financieros (+)	13	868.727	868.273
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	9	382.056	81.216
3. Cambios en el capital corriente:		652.427	1.830.500
a) Existencias (+/-)		1.312	-959
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	1.012.746	1.015.948
c) Otros activos corrientes (+/-)		120.291	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-262.958	2.815
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-73.512	812.696
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-145.452	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-533.702	-592.330
a) Pagos de intereses (-)		-989.972	-638.405
c) Cobros de intereses (+)		456.270	46.075
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-10.866.633	-22.099.945
6. Pagos por inversiones (-):		-11.502.633	-27.777.447
c) Inmovilizado material		-85	-662
d) Inversiones inmobiliarias	6	-4.170.947	-26.773.999
e) Otros activos financieros		-	-1.002.786
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	8	-7.331.601	-
7. Cobros por desinversiones (+):		636.000	5.677.502
d) Inversiones inmobiliarias	6	636.000	5.677.502
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-1.374.344	14.971.164
10. Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero		-1.374.344	28.069.986
a) Emisión:		3.189.307	28.069.986
2. Deudas con entidades de crédito (+)	13	3.189.307	19.097.354
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	8	-	8.972.632
b) Devolución y amortización de:		-4.563.651	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	8	-4.563.651	-
11. Pagos por dividendos		-	-13.098.822
a) Dividendos (-)	4	-	-13.098.822
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-5.896.142	2.260.167
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		6.749.527	684.700
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	10	853.385	2.944.865

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 2020

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
al 30 de junio de 2020 (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 esta. 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 estas, 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 esta, 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.

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. El programa tenía una vigencia de 1 año. Los fondos obtenidos de la emisión debían ser 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 llevaron 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 ha sido 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).

Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2016

Con fecha 18 de octubre de 2016, la Sociedad obtuvo, por segundo año consecutivo, 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 2016”. 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. El programa tenía una vigencia de 1 año. Los fondos obtenidos de la emisión debían ser 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: 70.000.000 euros
- Plazo de amortización: Entre 2 y 7 años
- Cupón: Anual
- Valor nominal unitario \geq 100.000 euros

- Destinatarios de la emisión: inversores cualificados

Dicho programa venció en el ejercicio 2017, no habiéndose realizado ninguna emisión de valores de Renta Fija contra el mismo, por considerar los Administradores de la Sociedad que las condiciones que el mercado demandaba en ese momento no se adecuaban a las condiciones objetivo impuestas por la misma.

En la actualidad no existe ningún Programa de Emisión de Valores de Renta Fija en vigor.

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 las 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 periodo 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 periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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 2020 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 2020 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 2020 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 2019, han sido aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2020 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 2020, 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 2020 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2019 (balance comparado con cifras de 31 de diciembre de 2019 y cuenta de resultados comparado con cifras al 30 de junio de 2019).

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 2019 ni en la información financiera intermedia al 30 de junio de 2020.

h) Cambios en criterios contables

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2019, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobados por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2020, ha sido la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	14.256.779
Distribución:	
Reserva legal	1.425.678
Reserva voluntaria	304.475
Dividendos	12.526.626

El dividendo bruto correspondiente al ejercicio 2019 por importe de 12.526.626 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2020 será íntegramente pagado el 7 de julio de 2020.

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 2020, 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 5 de febrero de 2020 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 estos 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 2020 ni al cierre del ejercicio 2019.

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 2020. 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 las 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 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020 (30 de junio)

	Euros				
	Saldo al 31/12/2019	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Saldo al 30/06/2020
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	400.337.959	180.877	-818.757	5.794.222	405.494.300
Inversiones en curso y anticipos	6.423.774	3.990.070	-	-5.794.222	4.619.622
Total coste	406.761.732	4.170.947	-818.757	-	410.113.922
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-46.389.675	-2.771.624	80.766	-	-49.080.533
Total amort. acumulada	-46.389.675	-2.771.624	80.766	-	-49.080.533
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-11.412.086	-	26.758	-	-11.385.328
Total deterioro	-11.412.086	-	26.758	-	-11.385.328
Invers. inmobiliarias netas	348.959.971	1.399.323	-711.233	-	349.648.061

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 2020 (al 30 de junio) en inmuebles ascienden a 4.170.947 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe, durante este período de seis meses del ejercicio 2020, corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

- Se han producido altas por importe de 3.944.412 euros, correspondientes a la reforma que se está llevando a cabo en el inmueble situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 de Madrid cuya adquisición se realizó el ejercicio 2019, la reforma del Hotel Tryp Meliá de Gran Vía 34 iniciada recientemente por importe de 26.599 euros y 19.059 euros en el Hotel Barceló.
- Adicionalmente se han hecho reformas menores en otros activos que se han activado por importe de 180.877 euros.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 se han producido bajas de inmuebles por importe de 818.757 euros. Las principales bajas del ejercicio 2020 corresponden a:

- Ventas de oficinas (lofts). Durante el ejercicio se han vendido 3 lofts de la promoción de Coslada III y 2 lofts de Vallecas Comercial I (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida bruta en el período de 101.991 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 26.758 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 2019 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.

Impacto del Covid-19

Durante los seis primeros meses de 2020, los Administradores de la Sociedad consideran que, aparte de los eventuales efectos del Covid-19, no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2019 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración.

Impacto en la valoración de los activos inmobiliarios

No obstante, como se ha mencionado, la Sociedad sólo encarga a un experto independiente la valoración de los activos inmobiliarios al cierre del ejercicio. En este sentido, ante la situación excepcional que se está viviendo actualmente considera que, si bien es cierto que los contratos de arrendamiento son a largo plazo y no han variado significativamente más allá de los acuerdos alcanzados, esta situación podría incidir en los valores de sus activos inmobiliarios por lo que, del estudio de mercado y proyecciones internas realizadas, se podría concluir que la incidencia negativa en los valores de mercado de sus activos dependiendo de su tipología estaría en torno a:

Tipología	Incidencia en la valoración (impacto negativo)
Hoteles	Entre un 2% y un 4%
Comercial	Entre un 1% y un 2%
Oficinas	Entre un 2% y un 3%
Industrial	Sin incidencia

La Sociedad no ha registrado ningún impacto en la cuenta de resultados al no tener una evidencia de mercado clara basada en las valoraciones del experto independiente que se realizará al cierre del ejercicio 2020 estando pues a la espera de la evolución de la pandemia y sus efectos reales en los próximos meses.

A título informativo, del análisis de sensibilidad realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. en el cálculo de las valoraciones realizadas con motivo del cierre anual de cuentas de la sociedad referido anteriormente, se desprende lo siguiente:

- Por cada +/- 0,25% de variación en el Yield, implica un impacto en el valor bruto de los activos de unos 27 millones de euros aproximadamente.
- Por cada +/- 0,10% de variación en el ERV, implica un impacto en el valor bruto de los activos de unos 25 millones de euros aproximadamente.
- Por cada +/- 0,25% de variación en la TIR, implica un impacto en el valor bruto de los activos de unos 3 millones de euros aproximadamente.

Impacto en la generación de rentas

Como consecuencia de los efectos derivados del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19; el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19; y el Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el Covid-19, la Sociedad ha estado negociando con sus arrendatarios moratorias, reducciones y carencias en las rentas de ciertos inmuebles, previendo algunos de los contratos, que en caso de fuerza mayor, se suspende el pago de la renta (especialmente en el caso de los Hoteles). Durante el mes de abril de 2020, los Administradores de la Sociedad calcularon el impacto en las rentas del ejercicio 2020 derivado de dichas negociaciones

llegando a las siguientes conclusiones que se resumen por tipología de activo en la siguiente tabla:

Datos abril 2020	Euros		
	Real 2019	Post Covid-19 2020	Pre Covid-19 2020
Hoteles	9.134.143	2.731.221	9.033.831
Oficinas	6.030.013	8.074.532	8.558.713
Comercial	5.897.775	5.602.013	7.239.913
Industrial	1.355.022	1.313.762	1.380.077
Total	22.416.954	17.721.528	26.212.535

El mayor impacto se pone de manifiesto en el área de Hoteles con una caída en la previsión de ingresos del 70% con respecto a los obtenidos en 2019 y a la previsión del ejercicio en curso antes de los acontecimientos descritos. En el área de Oficinas, sin embargo, se pone de manifiesto un incremento del 34% en la previsión de ingresos actualizada con respecto al ejercicio 2019 debido a la entrada en vigor de importantes contratos como el asociado al edificio situado en Juan Ignacio Luca de Tena, 17 pero una caída del 6% con respecto a la estimación inicial. El área Comercial sufre un descenso del 5% con respecto al ejercicio 2019 y una caída del 23% respecto de la estimación del ejercicio 2020 antes de la aparición de los efectos del Covid-19. El área industrial no sufre efectos relevantes. En definitiva, de las previsiones sobre las negociaciones llevadas a cabo en el mes de abril de 2020 se pone de manifiesto una caída de los ingresos esperados para el ejercicio 2020 de un 21% con respecto a los obtenidos en el ejercicio 2019 y de un 32% en comparación con la estimación del año en condiciones pre Covid-19.

Con motivo de la finalización del estado de alarma y del cierre definitivo de los acuerdos con los arrendatarios, la Sociedad ha actualizado en el mes de junio de 2020 el impacto que dicha situación va a tener en los ingresos de esta durante el ejercicio 2020 siendo el resultado el siguiente:

Datos junio 2020	Euros		
	Real 2019	Post Covid-19 2020	Pre Covid-19 2020
Hoteles	9.134.143	4.740.591	9.033.831
Oficinas	6.030.013	8.081.138	8.558.713
Comercial	5.897.775	5.530.724	7.239.913
Industrial	1.355.022	1.313.762	1.380.077
Total	22.416.954	19.666.215	26.212.535

Tras el cierre definitivo de las negociaciones llevadas a cabo con los diferentes arrendatarios se desprende una caída de ingresos esperados para el ejercicio 2020 de un 12% con respecto a los obtenidos en el ejercicio 2019 y de un 25% en comparación con la estimación del año en condiciones pre Covid-19.

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas al 31 de diciembre de 2019 (sin tener en cuenta el posible impacto del Covid-19), 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 204.064.236 euros (201.502.543 euros al 31 de diciembre de 2019), vinculados principalmente, a los inmuebles situados en la calle Gran Vía, 34, calle Conde de Peñalver, 16, calle Titán, 13, calle José Abascal, 41, calle Gran Vía, 55, calle Juan Ignacio Luca de Tena, 17 y calle Pradillo 42 todos ellos situados en Madrid así como Hotel Barceló, Hotel Meliá y Hotel Iberostar de Isla Canela y Hotel Tryp Cibeles de Madrid. Teniendo en cuenta la estimación del impacto en las valoraciones de los activos derivada del Covid-19 que la Sociedad ha realizado internamente a la espera de la valoración final del experto independiente, dichas plusvalías latentes no registradas se verían reducidas en un rango del 2% al 3% aproximadamente.

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

Segmentos	Deterioros (Euros)	
	30/06/2020	31/12/2019
Oficinas	-	48.315
Comercial	-	13.770
Total	-	62.085

El detalle por segmento de las inversiones inmobiliarias para los que se ha registrado reversiones de valor es el siguiente:

Segmentos	Reversiones (Euros)	
	30/06/2020	31/12/2019
Oficinas	26.758	705.041
Comercial	-	142.901
Total	26.758	847.942

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, desglosado por segmento de actividad (sin incluir el impacto Covid-19 aludido), es el siguiente:

Segmentos	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros)	
	30/06/2020	31/12/2019
Hoteles	151.282.377	151.060.625
Oficinas	185.842.939	182.814.909
Comercial	198.876.510	198.876.510
Industrial	17.710.470	17.710.470
Total	553.712.296	550.462.514

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

Segmentos	M2 sobre rasante	
	30/06/2020	31/12/2019
Hoteles	80.135	80.135
Oficinas	39.764	40.186
Comercial	23.982	23.982
Industrial	13.810	13.810
Total	157.692	158.113

Al 30 de junio de 2020, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 93,13% (92,12% al 31 de diciembre de 2019) 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, existe 1 hotel (2 hoteles al 31 de diciembre de 2019) localizado en Isla Canela (Huelva), que fue traspasado desde la Sociedad Absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., a la Sociedad como consecuencia de la fusión realizada en 2016 descrita en la Nota 1, que se encuentra afecto a garantía hipotecaria al 30 de junio de 2020 por importe de

1.937.000 euros (3.828.107 euros al 31 de diciembre de 2019) (Nota 16), correspondiente a un préstamo hipotecario otorgado 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 2020 y 31 de diciembre de 2019 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Hotel Meliá Atlántico (vencimiento máximo 31 de marzo de 2021)	1.937.000	2.892.915
Hotel Barceló Isla Canela (vencimiento máximo 31 de mayo de 2020)	-	935.192
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre hoteles	1.937.000	3.828.107

Nota: El valor neto contable de los inmuebles que garantizan estos préstamos a 30 de junio de 2020 asciende a 27.491.261 euros correspondiente a un hotel (49.754.344 euros al 31 de diciembre de 2019 correspondiente a dos hoteles).

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 2020 por importe de 55.613.898 euros (57.666.640 euros al 31 de diciembre de 2019), correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
José Abascal, 41	10.944.000	11.400.000
Titán, 13	11.635.967	12.032.647
Conde de Peñalver, 16	7.555.429	7.813.000
Plaza de España (Castellón)	263.044	654.910
Valle de la Fuenfría, 3	9.018.498	9.266.083
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	11.871.961	12.000.000
Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7	4.325.000	4.500.000
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos (Nota 13)	55.613.898	57.666.640

Nota: El valor neto contable de estos inmuebles con garantía hipotecaria al 30 de junio de 2020 asciende a 130.960.004 euros (127.845.641 euros al 30 de junio de 2019).

Al 30 de junio de 2020 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 7.478.070 euros (9.172.188 euros al 30 de junio de 2019).

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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 2020, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 6.739.503 euros (6.686.969 euros al 31 de diciembre de 2019).

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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no existían déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos operativos

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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	
	30/06/2020	31/12/2019
Menos un año	23.754.686	24.721.653
Entre uno y cinco años	67.898.267	70.914.831
Más de cinco años	50.445.286	44.686.272
Total	142.098.239	140.322.756

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

Segmentos	WAULT	
	30/06/2020	31/12/2019
Hoteles	3,40	3,07
Oficinas	4,25	6,41
Comercial	13,52	9,57
Industrial	6,79	8,00
Total Promedio	6,99	7,68

8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
	Préstamos y Partidas a Cobrar	
Otros activos financieros	2.307.054	2.066.000
Largo plazo / no corrientes	2.307.054	2.066.000
Créditos a empresas vinculadas (Nota 19.2)	46.954.274	42.390.623
Instrumentos de patrimonio a corto plazo	7.756.534	977.518
Otros activos financieros	239.631	69.479
Corto plazo / corrientes	54.950.439	43.437.243
Total	57.257.493	45.503.243

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 19.2). 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 2020, es como sigue:

Ejercicio 2020 (30 de junio)

Activos financieros	Euros				
	31/12/2019	Adiciones	Retiros	Ajustes de valor	30/06/2020
Créditos empresas asociadas (Nota 19.2)	42.390.623	4.563.651	-	-	46.954.274
Instrumentos de patrimonio a corto plazo	977.518	7.161.072	-	-382.056	7.756.534
Otros activos financieros	2.135.102	413.461	-1.878	-	2.546.685
Total	45.503.243	12.138.184	-1.878	-382.056	57.257.493

La variación del epígrafe “Créditos a empresas asociadas” se corresponde, principalmente, con los movimientos de la cuenta de cash pooling que la Sociedad tiene principalmente con Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A., por importe total de 46.954.274 euros (42.390.623 euros al 31 de diciembre de 2019) 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 el ejercicio 2019, la Sociedad adquirió, 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. Al 30 de junio de 2020, 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 628.906 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 2020. Adicionalmente, durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha adquirido 944.888 acciones de la sociedad Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. por un coste total de 7.161.072 euros, que han sido registrados en el epígrafe de “Instrumentos de patrimonio neto a corto plazo” del balance. Al 30 de junio de 2020, la Sociedad ha procedido a adecuar el valor en libros de la inversión a su valor de mercado, lo cual ha generado un beneficio de 246.850 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 2020.

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Descripción	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	624.566	1.635.701
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17.1)	187.224	307.515
Total	811.790	1.943.216

El saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” presenta el siguiente desglose, al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

Descripción	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Clientes	283.404	1.279.369
Efectos comerciales en cartera	341.162	356.332
Clientes de dudoso cobro	-	1.611
Deterioro	-	-1.611
Total	624.566	1.635.701

El saldo de clientes, a cierre del 30 de junio de 2020 recoge, principalmente, algunos de los importes pendientes de cobro correspondientes a la renta del último mes.

El movimiento del deterioro de clientes registrados es como sigue a continuación:

	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Saldo al inicio del ejercicio	-1.611	-141.790
Deterioro de clientes	-	-1.611
Aplicaciones a su finalidad	-	137.064
Reversión de créditos comerciales	1.611	4.726
Saldo al final del ejercicio	-	-1.611

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 2020 y al 31 de diciembre de 2019. 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 la Dirección Financiera del Grupo

y en las políticas del Grupo Pryconsa, 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 2020, 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 de interés 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 esta y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

No obstante, 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.

Durante el ejercicio 2019 se formalizaron dos préstamos a largo plazo a tipo fijo, uno por importe de 10.000.000 euros con CaixaBank que vence el 30 de noviembre de 2029 y otro con Banco Pichincha por importe de 2.000.000 euros que vence el 1 de abril de 2022.

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.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad.
- **Riesgo de Turismo:** una parte importante de los activos de la Sociedad (principalmente Hoteles) están vinculados al sector turístico. Cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran estos hoteles podría tener un efecto negativo sobre el uso y la ocupación de estos. Como consecuencia, esto podría tener un efecto negativo en la rentabilidad y el rendimiento de estos activos si los inquilinos renegocian los actuales contratos de arrendamiento.

Por último, es importante tener en cuenta que existen otros riesgos a los que está expuesta la Sociedad: (i) los riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

12. Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

Al 30 de junio de 2020, 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 2020 y la cotización media del segundo trimestre de 2020 han sido de 65,50 y 69,62 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 2020, son las siguientes:

Accionista	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.	498.360	11,19%
Cogein, S.L.	466.862	10,49%

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 2020, 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 estas 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	
	30/06/2020	31/12/2019
Operaciones de cobertura (Nota 14)	468.612	465.934
Total	468.612	465.934

f) Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante los primeros seis meses del ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020 (30 de junio)

	Euros		
	31/12/2019	Aplicaciones	30/06/2020
Subvenciones de capital	1.101.233	-29.871	1.071.362
Total	1.101.233	-29.871	1.071.362

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 2020 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 2020 y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Obligaciones y bonos	2.000.000	10.000.000
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	71.076.033	74.574.848
Derivados (Nota 14)	468.612	465.934
Otros pasivos financieros	4.524.888	4.595.267
Deudas a largo plazo	78.069.533	89.636.049
Obligaciones y bonos	8.004.795	130.822
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	13.590.739	6.897.835
Otros pasivos financieros	10.401.301	88.753
Deudas a corto plazo	31.996.835	7.117.409
Total deudas financieras a corto y largo plazo	110.066.368	96.753.458

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 llevaron a cabo dos emisiones de valores de Renta Fija de la Sociedad contra el programa mencionado por un importe 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 23 de junio de 2020 se ha pagado el cuarto cupón de ambas emisiones por importe 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 gastos de emisión, registro y mantenimiento de los programas de emisión de valores de renta fija incurridos cada año se encuentran registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad en cada ejercicio, debido a la inmaterialidad de estos. Al 30 de junio de 2020, dichos gastos han ascendido a 12.769 euros. Las únicas comisiones que se han producido con motivo del Programa de Bonos y Obligaciones son las mencionadas anteriormente. No ha habido costes ni comisiones de colocación.

Las características de los préstamos con garantía hipotecaria vigentes al 30 de junio de 2020, de los que es deudora la Sociedad, son las siguientes:

Inmueble	Entidad financiera	Inicio	Euros		Vencimiento
			Importe inicial	Capital pendiente	
Plaza España, Castellón	CaixaBank	2.010	7.200.000	263.044	2.020
Titán, 13	Banco Santander	2.015	15.735.000	11.635.967	2.025
Conde de Peñalver, 16	Banco Santander	2.015	10.217.000	7.555.429	2.025
José Abascal, 41	Banca March	2.017	11.400.000	10.944.000	2.031
Valle de la Fuenfría, 3	Kutxabank	2.018	10.000.000	9.018.498	2.028
Gl. Cuatro Caminos 6 y 7	Banca March	2.018	4.500.000	4.325.000	2.028
J. I. Luca de Tena, 17	CaixaBank	2.019	12.000.000	11.871.961	2.030
Total			71.052.000	55.613.898	

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020, la Sociedad no ha contratado ningún nuevo préstamo hipotecario sobre ninguno de sus activos inmobiliarios.

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	
Pichincha	2.018	4.000.000	1.356.682	2.021
CaixaBank (Goya, 59)	2.019	10.000.000	9.700.000	2.028
CaixaBank (Gran Vía 55)	2.019	10.000.000	9.707.000	2.029
Pichincha	2.019	2.000.000	1.344.940	2.022
Total		26.000.000	22.108.622	

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	2.691.082	2.019
Bankinter	5.000.000	4.038.501	2.020
Total	10.000.000	6.729.583	

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en los seis primeros meses del ejercicio 2020, ascienden a 868.727 euros (868.273 euros en el primer semestre del ejercicio 2019), 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 2020, es el siguiente:

	Euros					
	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	Total
Obligaciones y bonos	-	8.000.000	2.000.000	-	-	10.000.000
Deudas con entidades crédito (*)	10.096.717	5.855.326	5.277.009	5.366.682	58.075.832	84.671.566
Dividendo activo por pagar (**)	10.146.567	-	-	-	-	10.146.567
Fianzas a largo plazo	-	37.379	1.060.025	89.232	3.338.252	4.524.888
Fianzas a corto plazo	245.441	9.293	-	-	-	254.734
Total	20.488.727	13.901.997	8.337.034	5.455.914	61.414.084	109.597.756

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 55.613.898 euros, préstamos 22.108.622 euros, disposiciones en póliza de crédito por importe 6.729.583 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 219.463 euros.

(**) Dividendo a pagar neto de retención fiscal.

14. Instrumentos financieros derivados

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al 30 de junio de 2020, 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	468.612

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 2019:

- Disminución patrimonial por importe de 468.612 euros en el ejercicio 2020 (465.934 euros en el ejercicio 2019), que han sido registrados en el patrimonio neto de la Sociedad dentro del epígrafe “Ajustes por cambios de valor”.

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.

	30/06/2020	31/12/2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	93,90	75,72
Ratio de operaciones pagadas	93,67	73,76
Ratio de operaciones pendientes de pago	94,48	77,68
	Euros	
Total pagos realizados	5.912.736	7.395.094
Total pagos pendientes	2.363.113	2.472.056

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 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).

Aunque durante el ejercicio el período medio de pago ha sido de 93,90 días (75,72 días en el ejercicio 2019), superior al legalmente establecido, se ha debido principalmente a los pactos privados a los que la Sociedad ha llegado con determinados subcontratistas de obras de reformas de sus edificios.

16. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no tiene avales otorgados a favor de terceros.

No obstante lo anterior, como se indica en la Nota 6, un hotel propiedad de la Sociedad situado en Isla Canela (Ayamonte - Huelva) está afecto a garantías hipotecarias por importe de 1.937.000 euros al 30 de junio de 2020 (3.828.107 euros al 31 de diciembre de 2019, dos préstamos) correspondiente a un préstamo bancario otorgado a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales del mismo. En este sentido, como se indica en la Nota 6, la Sociedad tiene formalizado con Isla Canela, S.A. un contrato de garantía hipotecaria, respondiendo de la devolución, por parte de dicha sociedad vinculada, del préstamo hipotecario asociado al hotel recibiendo una comisión equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo del préstamo hipotecario garantizado.

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			
	30/06/2020		31/12/2019	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Retenciones practicadas	26.901	2.391.578	177.211	-
Retenciones ejercicios anteriores	160.323	-	130.304	-
Impuesto sobre Valor Añadido	-	174.039	-	237.110
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	-	-	19.365
Seguridad Social	-	4.655	-	5.552
Total	187.224	2.571.273	307.515	262.027

El saldo de “retenciones ejercicios anteriores” por importe de 130.304 euros, que se encontraban pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2019, se correspondían con las retenciones practicadas en el ejercicio 2018 sobre intereses de capital derivadas del sistema de financiación a empresas vinculadas, las cuales han sido cobradas el 31 de enero de 2020. El saldo de “Otros créditos con las Administraciones Públicas” por importe de 177.211 euros se corresponde con las retenciones practicadas en el ejercicio 2019 sobre intereses de capital derivadas del sistema de financiación a empresas vinculadas y de retenciones sobre capital mobiliario con origen en dividendos cobrados. Este importe es recuperable de la Hacienda Pública española por importe de 160.323 euros mientras que el resto se corresponde con retenciones por doble imposición de dividendos de sociedades no residentes (16.888 euros) que se deducirán en la declaración del impuesto de sociedades del ejercicio 2019 a presentar en julio de 2020.

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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Ejercicio 2020 (30 de junio)

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	2.614.914
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	-120.628
Base Imponible previa	2.494.286
Base imponible (0%)	2.494.286
Base imponible (25%)	-
Compensación de bases imponibles negativas	-
Base imponible fiscal al 0%	2.494.286
Base imponible fiscal al 25%	-
Cuota íntegra (0%)	-
Cuota íntegra (25%)	-
Retenciones y pagos a cuenta	26.901
Líquido a (pagar) / devolver	26.901

Ejercicio 2019 (31 de diciembre)

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	14.256.779
Diferencias permanentes	6.284
Diferencias temporarias	-189.401
Base Imponible previa	14.073.662
Base imponible (0%)	13.500.770
Base imponible (25%)	572.893
Compensación de bases imponibles negativas	-572.893
Base imponible fiscal al 0%	13.500.770
Base imponible fiscal al 25%	-
Cuota íntegra (0%)	-
Cuota íntegra (25%)	-
Retenciones y pagos a cuenta	160.323
Líquido a (pagar) / devolver	160.323

Las diferencias temporarias del ejercicio 2020 (seis meses) que modifican el resultado contable antes de impuestos ascienden a 120.628 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 120.628 euros.

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 5.049.638 euros (5.170.266 euros al 31 de diciembre de 2019) 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 970.429 euros, así como los deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 4.079.209 euros. Así mismo, el

saldo de la amortización del fondo de comercio asociado al edificio de oficinas de Valle de la Fuenfría 3 pendiente de imputar asciende a 5.367.190 euros.

Al 30 de junio de 2020 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 2019, los Administradores propusieron a los Accionistas destinar a dividendos 12.526.626 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 2019, después de impuestos, ascendió a 14.256.779 euros (14.554.246 euros en 2018).

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 2020 existen Bases Imponibles Negativas pendientes de imputar por importe de 357.592 euros. Al 30 de junio de 2020 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 Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U.

La sociedad Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. se constituyó a raíz de la escisión parcial de la sociedad, Cogein, S.L. que se llevó a cabo el 22 de diciembre de 2009. Los activos aportados por Cogein, S.L. 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, Cogein, S.L., adquirió los bienes transmitidos:
 - Hotel Tryp Atocha: 2001 (vendido en 2015)
 - Local Rutilo: 2000 (vendido en 2019)
 - Hotel Tryp Cibeles: 2002
 - Local Gran Vía 34: 2002
 - Local Dulcinea: 1995

- Oficinas Pradillo 42: 2009
- Local Albalá 7: 2003
- Oficinas Gran Vía 1 1º y 2º derecha: 1993
- Local Gran Vía 1 1º izquierda: 1998

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:

Datos al 30/06/2020 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Gran Vía, 1º izquierda	541.883	2.730.000	2.188.117
Gran Vía, 1º derecha	474.791	3.013.000	2.538.209
Gran Vía, 1º izquierda	570.505	2.873.000	2.302.495
Hotel y local Gran Vía 34	45.845.703	43.065.500	-2.780.203
Local Dulcinea	446.843	1.525.000	1.078.157
Local Albalá 7	846.985	2.873.300	2.026.315
Pradillo, 42	17.762.500	18.227.308	464.808
Total	66.489.210	74.307.108	7.817.898

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

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.

B. 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:

Datos al 30/06/2020 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
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	65.422.255	103.840.000	38.417.745

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

- 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.

En el ejercicio 2013, la sociedad absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., absorbió a su vez 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 restructuración en la que la entidad transmitente Cogein, S.L. ejerció la facultad a la que actualmente se refiere el artículo 77.2 LIS.

C. Bensell Mirasierra, S.L.U.

Como consecuencia de la operación de adquisición y fusión posterior de esta sociedad participada con la Sociedad, 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.

Datos al 30/06/2020 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Valle de la Fuenfría, 3	12.117.499	17.623.669	5.506.170
Total	12.117.499	17.623.669	5.506.170

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

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 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Ejercicio 2020 (30 de junio)

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	2.614.914
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	-120.628
Base Imponible previa	2.494.286
Base imponible (0%)	2.494.286
Base imponible (25%)	-
Compensación de bases imponibles negativas	-
Base imponible fiscal al 0%	2.494.286
Base imponible fiscal al 25%	-
Cuota íntegra (0%)	-
Cuota íntegra (25%)	-
Gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-

Ejercicio 2019 (31 de diciembre)

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	14.256.779
Diferencias permanentes	6.284
Diferencias temporales	-189.401
Base Imponible previa	14.073.662
Base imponible (0%)	13.500.770
Base imponible (25%)	572.893
Compensación de bases imponibles negativas	-572.893
Base imponible fiscal al 0%	13.500.770
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 social y fiscal en Luxemburgo. Con el cambio de domicilio, la Sociedad liquidó la totalidad de los impuestos en dicho 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 acogéndose 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 ha interpuesto 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.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el impacto que supondría un desenlace negativo del procedimiento sería el resultado de aplicar el tipo de gravamen del Régimen General del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2014 (30%) sobre la base imponible de la Sociedad del referido ejercicio 2014 así como la eventual sanción e intereses. La base imponible del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2014 fue de 921.102 euros por lo que el impuesto que eventualmente dejó de liquidarse sería de 276.331 euros a lo que habría que añadirle como máximo el importe de la sanción e intereses.

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 cierre, 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 las cuentas anuales adjuntas.

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 2020 y 2019, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Hoteles	1.482.748	2.663.340
Oficinas	3.110.849	3.131.861
Comercial	2.278.667	2.717.244
Industrial	554.008	659.743
Subtotal alquileres	7.426.272	9.172.188
Prestaciones de servicios varios	52.826	148.883
Subvenciones de explotación	29.871	29.871
Total ingresos	7.508.969	9.350.942

La facturación de la Sociedad, durante los seis primeros meses de los ejercicios 2020 y 2019, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

18.2 Gastos de personal

El detalle de estos epígrafes, al 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Sueldos y salarios:		
Sueldos, salarios y asimilados	162.798	88.262
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	28.623	18.855
Otras cargas sociales	5.461	7.092
Total	196.882	114.209

18.3 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Arrendamientos y cánones	8.654	8.744
Reparaciones y conservación	454.096	244.869
Servicios de profesionales independientes	142.681	164.514
Primas de seguros	64.926	71.130
Servicios bancarios y similares	7.422	3.836
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	11.273	4.075
Suministros	200.179	247.660
Otros servicios	130.876	160.277
Otros tributos	26.073	157.040
Total	1.046.179	1.062.145

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

19.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, al 30 de junio de 2020 y 2019, han sido las siguientes:

	Euros					
	30/06/2020			30/06/2019		
	Gastos explotación	Ingresos explotación	Ingresos financieros	Gastos explotación	Ingresos explotación	Ingresos financieros
Isla Canela, S.A.	39.377	19.009	-	-	50.950	-
Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.	255.411	6.233	408.247	123.260	16.264	379.990
Total	294.788	25.242	408.247	123.260	67.214	379.990

En este sentido, al 30 de junio de 2020, la relación existente entre las sociedades con las que la Sociedad tiene "Operaciones y saldos con partes vinculadas" es la siguiente:

- Isla Canela, S.A.: Sociedad participada por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. en un 18%.
- Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.: Accionista directo de la Sociedad con un 11,19% de participación.

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 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Ejercicio 2020 (30 de junio)

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas (Nota 8)	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A.	46.954.274	-
Total	46.954.274	-

Ejercicio 2019 (31 de diciembre)

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas (Nota 8)	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A. (Nota 8)	42.390.623	-
Total	42.390.623	-

Los contratos que actualmente tiene la sociedad firmados con empresas 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 firmó 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 vigencia anual prorrogable salvo denuncia de las partes.
- La Sociedad, por motivo de la fusión realizada en 2016 (véase Nota 1), se subroga en el contrato de financiación firmado en el ejercicio 2010, entre Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A. y las Sociedades Absorbidas por el que éstas financiarían a la primera 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 periodos de tres años. Las condiciones financieras de esta cuenta de cash-pooling suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral 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 situados en Isla Canela 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 establece que Isla Canela, S.A. prestará a la Sociedad el servicio de dirección integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación que sea necesario realizar sobre los hoteles propiedad de la Sociedad en Isla Canela, a cambio de una remuneración del 5% calculada sobre el valor de las obras que se realicen dentro del marco del mencionado contrato.

- El 31 de diciembre de 2012, Isla Canela S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de arrendamiento de inmueble hotelero (Hotel Isla Canela Golf). El contrato se renueva trianualmente siendo el vencimiento actual el 31 de diciembre de 2023.

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

La remuneración total, devengada en los primeros seis meses de los ejercicios 2020 y 2019 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	
	30/06/2020	30/06/2019
Dietas	5.000	5.000
Total	5.000	5.000

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

Por otra parte, al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 2020 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 2020 y 2019:

30/06/2020			31/12/2019		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
3	2	5	3	2	5

Adicionalmente, el Consejo de Administración tiene nombrado un Secretario del Consejo, no consejero, que es hombre.

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

Al 30 de junio de 2020, 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 2020 y del 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2020	30/06/2019
Dirección	1	1
Personal administrativo	4	4
Total	5	5

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2020		30/06/2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	1	-	1	-
Personal administrativo	2	2	2	2
Total	3	2	3	2

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

22.2 Honorarios de auditoría

Durante el primer semestre de 2020 y 2019, 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	
	30/06/2020	30/06/2019
Servicios de Auditoría	19.919	39.027
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	19.919	39.027
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	19.919	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 esta. 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 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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.

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene en vigor ningún contrato de arrendamiento en virtud del cual actúe como arrendatario (arrendamiento operativo) por lo que no es de aplicación la NIIF 16 en cuanto al reconocimiento de un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento

25. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al 30 de junio de 2020 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 a excepción de:

- Con fecha 7 de julio de 2020, la Sociedad ha abonado a sus accionistas el importe del dividendo aprobado en la Junta General Ordinaria de fecha 30 de junio de 2020 por importe bruto de 12.526.626 euros.

Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2020
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	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.
b) 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"> B° del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros B° del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros B° del 2016 aplicados a reservas: 1.724.518 euros B° del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros B° del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros B° del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 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"> B° del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros B° del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros B° del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros B° del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros B° del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros B° del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros B° 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"> B° 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"> B° fiscal del 2019 por la venta de Rutilo 21, 23 y 25: 572.893 euros.
<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"> B° del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros B° del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros B° del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros B° 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"> B° del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros B° del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros B° del 2016 aplicados a reservas: 1.724.518 euros B° del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros B° del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros B° del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 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"> B° del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros B° del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros B° 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"> B° del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	<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: 13.098.821 euros Distribución de dividendos del 2019: 12.526.626 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

• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
---	---

Descripción	Ejercicio 2020
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. <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
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Dividendos distribuidos por la Sociedad <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: 13.098.821 euros • Distribución de dividendos del 2019: 12.526.626 euros Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. <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 Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. <ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos distribuidos por la Sociedad <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 • Dividendos del 2019: 30 de junio de 2020 Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. <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 Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016

Descripción	Ejercicio 2020
<p>a) 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. 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 • Centro Comercial Marina Isla Canela: 17/10/2000 • Inmueble calle Gran Vía 1: 19/10/1987 <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 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>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U., Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad Absorbida con fecha 22.12.2009. Debido a la operación de escisión parcial de la sociedad vinculada, Cogein, S.L., las fechas de titularidad son las siguientes:</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 <p>Durante el ejercicio 2015, se produjeron ya en la Sociedad 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 Absorbida BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valle de la Fuenfría, 3: 09/03/2015 <p>Adquisiciones directas: Durante el ejercicio 2016, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Local Gran Vía 55: 01/03/2016 • Edificio José Abascal 41: 02/12/2016 <p>Durante el ejercicio 2017, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificio Orense, 62: 07/02/2017 • Locales Goya, 59: 10/02/2017 <p>Durante el ejercicio 2018, se han producido las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Local Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7: 11/04/2018 <p>Durante el ejercicio 2019, se han producido las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificio Juan Ignacio Luca de Tena 17: 31/01/2019

Descripción	Ejercicio 2020																																																																								
b) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	-																																																																								
c) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	<p>El detalle de los activos inmobiliarios y su coste bruto en libros, expresados en euros, es el siguiente:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Meliá Atlántico</td><td style="text-align: right;">36.102.991</td></tr> <tr><td>Barceló Isla Canela</td><td style="text-align: right;">27.587.308</td></tr> <tr><td>Iberostar Isla Canela</td><td style="text-align: right;">25.715.017</td></tr> <tr><td>Tryp Cibeles</td><td style="text-align: right;">21.590.946</td></tr> <tr><td>Playa Canela</td><td style="text-align: right;">17.423.579</td></tr> <tr><td>Isla Canela Golf</td><td style="text-align: right;">4.979.816</td></tr> <tr><td>Hoteles</td><td style="text-align: right;">133.399.657</td></tr> <tr><td>Pradillo 42</td><td style="text-align: right;">21.856.197</td></tr> <tr><td>Sanchinarro VI</td><td style="text-align: right;">6.300.076</td></tr> <tr><td>Sanchinarro VII</td><td style="text-align: right;">2.555.978</td></tr> <tr><td>Titán 13</td><td style="text-align: right;">31.831.936</td></tr> <tr><td>Valle de la Fuenfría, 3</td><td style="text-align: right;">18.166.795</td></tr> <tr><td>José Abascal 41</td><td style="text-align: right;">25.611.812</td></tr> <tr><td>Edificio Celes (Juan Ignacio Luca de Tena,17)</td><td style="text-align: right;">24.556.426</td></tr> <tr><td>Orense 62</td><td style="text-align: right;">4.398.887</td></tr> <tr><td>Coslada III</td><td style="text-align: right;">2.426.623</td></tr> <tr><td>Vallecas Comercial I</td><td style="text-align: right;">3.667.494</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (2º derecha)</td><td style="text-align: right;">2.873.000</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (1º derecha)</td><td style="text-align: right;">3.013.000</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (2º izquierda)</td><td style="text-align: right;">1.940.000</td></tr> <tr><td>Oficinas</td><td style="text-align: right;">149.198.224</td></tr> <tr><td>Gran Vía 34</td><td style="text-align: right;">21.531.000</td></tr> <tr><td>Plaza España</td><td style="text-align: right;">15.096.440</td></tr> <tr><td>Conde Peñalver 16</td><td style="text-align: right;">20.429.787</td></tr> <tr><td>Gran Vía 55</td><td style="text-align: right;">13.455.000</td></tr> <tr><td>Cuatro Caminos</td><td style="text-align: right;">7.117.045</td></tr> <tr><td>Goya 59</td><td style="text-align: right;">15.808.780</td></tr> <tr><td>Vallecas Comercial II</td><td style="text-align: right;">3.907.254</td></tr> <tr><td>Centro Comercial Marina Isla Canela</td><td style="text-align: right;">4.700.000</td></tr> <tr><td>Albalá 7</td><td style="text-align: right;">2.873.300</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (1º izquierda)</td><td style="text-align: right;">2.730.000</td></tr> <tr><td>Dulcinea 4</td><td style="text-align: right;">1.525.000</td></tr> <tr><td>Comercial</td><td style="text-align: right;">109.173.607</td></tr> <tr><td>Daganzo de Arriba</td><td style="text-align: right;">13.722.813</td></tr> <tr><td>Industrial</td><td style="text-align: right;">13.722.813</td></tr> <tr><td>Total</td><td style="text-align: right;">405.494.300</td></tr> </table>	Meliá Atlántico	36.102.991	Barceló Isla Canela	27.587.308	Iberostar Isla Canela	25.715.017	Tryp Cibeles	21.590.946	Playa Canela	17.423.579	Isla Canela Golf	4.979.816	Hoteles	133.399.657	Pradillo 42	21.856.197	Sanchinarro VI	6.300.076	Sanchinarro VII	2.555.978	Titán 13	31.831.936	Valle de la Fuenfría, 3	18.166.795	José Abascal 41	25.611.812	Edificio Celes (Juan Ignacio Luca de Tena,17)	24.556.426	Orense 62	4.398.887	Coslada III	2.426.623	Vallecas Comercial I	3.667.494	Gran Vía 1 (2º derecha)	2.873.000	Gran Vía 1 (1º derecha)	3.013.000	Gran Vía 1 (2º izquierda)	1.940.000	Oficinas	149.198.224	Gran Vía 34	21.531.000	Plaza España	15.096.440	Conde Peñalver 16	20.429.787	Gran Vía 55	13.455.000	Cuatro Caminos	7.117.045	Goya 59	15.808.780	Vallecas Comercial II	3.907.254	Centro Comercial Marina Isla Canela	4.700.000	Albalá 7	2.873.300	Gran Vía 1 (1º izquierda)	2.730.000	Dulcinea 4	1.525.000	Comercial	109.173.607	Daganzo de Arriba	13.722.813	Industrial	13.722.813	Total	405.494.300
Meliá Atlántico	36.102.991																																																																								
Barceló Isla Canela	27.587.308																																																																								
Iberostar Isla Canela	25.715.017																																																																								
Tryp Cibeles	21.590.946																																																																								
Playa Canela	17.423.579																																																																								
Isla Canela Golf	4.979.816																																																																								
Hoteles	133.399.657																																																																								
Pradillo 42	21.856.197																																																																								
Sanchinarro VI	6.300.076																																																																								
Sanchinarro VII	2.555.978																																																																								
Titán 13	31.831.936																																																																								
Valle de la Fuenfría, 3	18.166.795																																																																								
José Abascal 41	25.611.812																																																																								
Edificio Celes (Juan Ignacio Luca de Tena,17)	24.556.426																																																																								
Orense 62	4.398.887																																																																								
Coslada III	2.426.623																																																																								
Vallecas Comercial I	3.667.494																																																																								
Gran Vía 1 (2º derecha)	2.873.000																																																																								
Gran Vía 1 (1º derecha)	3.013.000																																																																								
Gran Vía 1 (2º izquierda)	1.940.000																																																																								
Oficinas	149.198.224																																																																								
Gran Vía 34	21.531.000																																																																								
Plaza España	15.096.440																																																																								
Conde Peñalver 16	20.429.787																																																																								
Gran Vía 55	13.455.000																																																																								
Cuatro Caminos	7.117.045																																																																								
Goya 59	15.808.780																																																																								
Vallecas Comercial II	3.907.254																																																																								
Centro Comercial Marina Isla Canela	4.700.000																																																																								
Albalá 7	2.873.300																																																																								
Gran Vía 1 (1º izquierda)	2.730.000																																																																								
Dulcinea 4	1.525.000																																																																								
Comercial	109.173.607																																																																								
Daganzo de Arriba	13.722.813																																																																								
Industrial	13.722.813																																																																								
Total	405.494.300																																																																								
d) 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 2020

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de gestión al 30 de junio de 2020

1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2020

A continuación, se detallan las principales cifras al 30 de junio de 2020 en comparación con el 30 de junio de 2019 (31 de diciembre de 2019 en el caso del balance).

Cuenta de resultados	Euros		
	30/06/2020	30/06/2019	+ / -
Ingresos	7.479.098	9.321.071	-19,76%
Arrendamientos	7.426.272	9.172.188	
Prestaciones de servicios varios	52.826	148.883	
Gastos operativos	-881.970	-932.115	-5,38%
Net operating income (NOI)	6.597.128	8.388.956	-21,36%
Gastos generales	-363.706	-244.239	48,91%
Ebitda	6.233.422	8.144.717	-23,47%
Resultado financiero	-794.513	-506.108	56,98%
Ebitda	5.438.909	7.638.609	-28,80%
Amortizaciones	-2.772.933	-2.552.821	
Subvenciones	29.871	29.871	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	1.611	4.726	
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	26.758	-	
Otros resultados	-7.312	6.061	
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	-101.991	1.503.873	
Ebt	2.614.914	6.630.319	-60,56%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	2.614.914	6.630.319	-60,56%

Indicadores sectoriales al 30 de junio de 2020

	Euros					
	30/06/2020	Por acción	30/06/2019	Por acción	31/12/2019	Por acción
Beneficio neto recurrente	3.124.556	0,70	5.126.446	1,15	12.278.916	2,76
Valor neto de los activos	496.219.407	111,45	428.955.552	96,35	503.601.975	113,11
Ratio costes/ingresos	16,62%		12,62%		19,39%	
Ratio de vacaciones	4,71%		13,12%		5,27%	
Rentabilidad neta	4,33%		4,46%		4,49%	

Principales magnitudes al 30 de junio de 2020, 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2019

	Datos al		
	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019
Rentas anualizadas (MM€)	24,93	24,67	24,72
FFO (MM€)	6,23	8,00	18,11
FFO (€/acción)	1,40	1,80	4,07
GAV (MM€)	553,71	481,06	550,46
NAV (MM€)	500,84	428,96	503,60
ROA	0,64%	1,68%	3,54%
ROE	0,90%	2,25%	4,72%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	157.692	158.584	158.114
% ocupación al cierre	93,13%	90,05%	92,12%
Cartera de arrendamientos (MM€)	142,10	94,47	140,32
WAULT	6,99	6,12	7,68
LTV	15,84%	17,36%	14,49%
LTV ajustado	16,17%	18,46%	15,14%
Deuda neta (MM€)	94,29	90,14	85,32
Beneficio (€/acción)	0,59	1,49	3,20
Dividendo (€/acción)	-	-	2,81
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	3,75%

Definiciones de APM:

- **GAV:** Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios;
- **NAV:** Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios - deuda financiera neta +/- otros activos y pasivos entre los que se incluyen los créditos a empresas del grupo y asociadas
- **NOI:** Ingresos operativos brutos - Gastos operativos.
- **Ebitda:** NOI - Resto de gastos generales.
- **Ebitda:** Ebitda - resultado financiero.
- **Beneficio neto recurrente:** Resultado de la Sociedad eliminando el resultado derivado de la venta de activos inmobiliarios, deterioros y reversiones, variación del valor razonable de instrumentos de patrimonio, así como el impacto del impuesto sobre sociedades.
- **Rentas anualizadas:** Previsión de las rentas que se van a generar por los activos inmobiliarios en propiedad a 12 meses vista desde la fecha de información en base las condiciones contractuales a dicha fecha.
- **Funds from operations (FFO):** Flujo de caja directo proveniente de las operaciones de la Sociedad, esto es, ingresos por arrendamiento menos gastos de explotación y excepcionales que suponga flujo de caja o movimiento de fondos.

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 30 de junio de 2020, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 410.113.922 euros. Durante el ejercicio 2020, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

Inversiones realizadas por importe de 4.170.947 euros:

- Se han producido altas por importe de 3.944.412 euros, correspondientes a la reforma que se está llevando a cabo en el inmueble situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 de Madrid cuya adquisición se realizó el ejercicio 2019, la reforma del Hotel Tryp Meliá de Gran Vía 34 iniciada recientemente por importe de 26.599 euros y 19.059 euros en el Hotel Barceló.
- Adicionalmente se han hecho reformas menores en otros activos que se han activado por importe de 180.877 euros.

Desinversiones realizadas por importe de 818.757 euros:

- Ventas de oficinas (lofts). Durante el ejercicio se han vendido 3 lofts de la promoción de Coslada III y 2 lofts de Vallecas Comercial I (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida

bruta en el período de 101.991 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 26.758 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Dividendos:

Dividendos de la Sociedad para pagar a los accionistas en el ejercicio 2020:

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2019, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobados por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2020, fue la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	14.256.779
Distribución:	
Reserva legal	1.425.678
Reserva voluntaria	304.475
Dividendos	12.526.626

El dividendo correspondiente al ejercicio 2019 por importe de 12.526.626 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2020 será íntegramente pagado el 7 de julio de 2020.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 94.286.794 euros (85.319.911 euros al 31 de diciembre de 2019). El detalle de esta es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
José Abascal, 41	10.944.000	11.400.000
Titán, 13	11.635.967	12.032.647
Conde de Peñalver, 16	7.555.429	7.813.000
Plaza de España (Castellón)	263.044	654.910
Valle de la Fuenfría, 3	9.018.498	9.266.083
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	11.871.961	12.000.000
Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7	4.325.000	4.500.000
Deuda con garantía hipotecaria	55.613.898	57.666.640
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	6.729.583	46.065
Préstamo Goya, 59	9.700.000	9.850.000
Préstamo Gran Vía, 55	9.707.000	10.000.000
Préstamos a largo plazo	2.701.622	3.700.091
Intereses devengados pendientes de vencimiento	219.463	340.708
Derivado	468.612	465.934
Deuda sin garantía real	39.526.280	34.402.798
Tesorería	-853.385	-6.749.527
Deuda financiera neta	94.286.794	85.319.911

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”, por un importe conjunto de 10.000.000 euros.

La TAE media de ambas emisiones para el emisor ha sido 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. Los gastos financieros derivados de las mencionadas emisiones, devengados y pendientes de vencimiento durante el

ejercicio 2020, han ascendido a 4.795 euros (130.822 euros al 31 de diciembre de 2019), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los gastos de emisión, registro y mantenimiento de los programas de emisión de valores de renta fija incurridos cada año se encuentran registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad en cada ejercicio, debido a la inmaterialidad de estos. Al 30 de junio de 2020, dichos gastos han ascendido a 12.769 euros (26.837 euros en el ejercicio 2019). Las únicas comisiones que se han producido con motivo del Programa de Bonos y Obligaciones con las que figuran en la tabla anterior. No ha habido costes ni comisiones de colocación

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 55.613.898 euros (57.666.640 euros al 31 de diciembre de 2019) que se encuentra registrada en los epígrafes “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” y “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” y corresponden, principalmente, a préstamos con garantía hipotecaria contratados con Caixabank, Banco Santander, Banca March y Kutxabank y que al 30 de junio de 2020 están pendientes de vencimiento y amortización.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020, la Sociedad no ha contratado ningún nuevo préstamo hipotecario sobre ninguno de sus activos inmobiliarios.

El LTV de la Sociedad al 30 de junio de 2020 es del 15,84% (14,49% al cierre de 2019). El LTV ajustado es del 16,17% (15,14% al cierre de 2019). Dicho LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente al 30 de junio de 2020 sobre los hoteles situados en Isla Canela por importe de 1.937.000 euros (3.828.107 euros al 31 de diciembre de 2019).

Ingresos: Al 30 de junio de 2020, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 7.479.098 euros (9.321.071 euros al 30 de junio de 2019). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	30/06/2020	30/06/2019	“Growth”	“Like for Like Growth”
Hoteles	1.484.415	2.760.592	-46,23%	-46,23%
Oficinas	3.157.592	3.164.159	-0,21%	-0,21%
Comercial	2.283.083	2.736.576	-16,57%	-16,10%
Industrial	554.008	659.743	-16,03%	-16,03%
Total	7.479.098	9.321.071	-19,76%	-19,63%

Los ingresos por rentas han disminuido un -20% entre ejercicios debido a la inactividad derivada del estado de alarma que ha implicado en todos los casos la negociación de acuerdos temporales con los arrendatarios de los inmuebles, consistentes, en la mayoría de los casos, en moratorias temporales cuyo impacto deberá recuperarse en el corto y medio plazo en base a las condiciones acordadas. Las principales desviaciones se centran en:

- El área de los hoteles ha sido el segmento de actividad que más ha sufrido las consecuencias de la pandemia especialmente por el momento en que se ha producido (cercanía al inicio de la actividad en la Semana Santa) lo que ha supuesto una reducción de los ingresos en un 46% respecto del ejercicio anterior dado que en el segundo trimestre del año no se ha facturado nada al haber estado cerrados todos ellos.
- El área de oficinas también se ha visto perjudicado por la pandemia y el estado de alarma, pero en menor proporción (sólo una caída de menos de un 1%) debido a la facturación en el primer semestre del 2020 de algunos activos que no generaban rentas en el año 2019 como

por ejemplo Jose Abascal 41 que ha permitido compensar la caída de ingresos del resto de los activos de este segmento.

- El área comercial también ha experimentado un efecto negativo debido a la pandemia lo que ha supuesto una reducción de ingresos entre ejercicios de un 17% que incluye la pérdida de ingresos de los activos vendidos en el primer semestre de 2019 (locales comerciales en Caleruega y Rutilo). Los locales destinados a distribución de alimentación como son el situado en la Glorieta de Cuatro Caminos y Albalá (todos ellos en Madrid) no han experimentado reducción de facturación al no haberse visto perjudicados por la situación derivada del estado de alarma.
- El área industrial disminuye los ingresos en un 16% como consecuencia del estado de alarma.

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	
	30/06/2020	31/12/2019
Menos un año	23.754.686	24.721.653
Entre uno y cinco años	67.898.267	70.914.831
Más de cinco años	50.445.286	44.686.272
Total	142.098.239	140.322.756

La cartera de arrendamientos al 30 de junio de 2020 ha aumentado en 1.775.483 euros respecto al cierre del ejercicio 2019 lo que supone un aumento del 1% entre ambos períodos. Dicha variación es debida principalmente a la ampliación de la duración de los contratos que se han visto perjudicados por el estado de alarma y que han sido renegociados en parte con moratorias consistentes en carencias de rentas durante dicho período (estado de alarma) recuperado con un aumento del plazo de vigencia.

En relación con 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	
	30/06/2020	31/12/2019
Hoteles	3,40	3,07
Oficinas	4,25	6,41
Comercial	13,52	9,57
Industrial	6,79	8,00
Total Promedio	6,99	7,68

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 6.597.128 euros (8.388.956 euros a 30 de junio del 2019), esto es, una disminución del -21,36%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Hoteles	1.217.633	2.468.706
Oficinas	2.632.102	2.742.379
Comercial	2.199.889	2.525.385
Industrial	547.505	652.486
NOI	6.597.128	8.388.956

Al 30 de junio de 2020, **el Ebitda** es positivo y asciende a 6.233.422 euros (8.144.717 euros en junio del 2019), esto es, una disminución del -23,47% entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de junio de 2020 es negativo por importe de -794.513 euros (-506.108 euros en junio del 2019). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 408.247 euros (397.306 euros en junio de 2019) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 48.023 euros (46.075 euros en junio de 2019).
- Los gastos financieros han ascendido a 868.727 euros (868.273 euros en junio de 2019) sin grandes variaciones respecto del año anterior.
- Durante el primer semestre de 2020, la Sociedad ha registrado un efecto negativo en la cuenta de resultados por importe neto de 382.056 euros (81.216 euros en junio de 2019) como resultado de la valoración de las inversiones en instrumentos de patrimonio dispuestos para la venta existentes a dichas fechas. En concreto un paquete de 6.950 acciones de la sociedad cotizada denominada Unibail Rodamco y otro de 944.888 acciones de la sociedad Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.

Al 30 de junio de 2020, **el Ebt** es positivo y asciende a 5.438.909 euros (7.638.609 euros en junio del 2019), esto es, un -28,80% de disminución entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 2.772.933 euros frente a los 2.552.821 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 8,62% 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 2019).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de junio de 2020 se han vendido 3 lofts en Coslada III y 2 lofts de Vallecas Comercial I, que ha supuesto una pérdida neta en el período de 101.991 euros (beneficio neto de 1.503.873 euros a 30 de junio de 2019). Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 26.758 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Al 30 de junio de 2020, **el Ebt** es positivo y asciende a 2.614.914 euros (6.630.319 euros en junio del 2019), esto es, un -60,56% de disminución entre ejercicios principalmente motivado por la reducción de los ingresos en un 19,76% y la operación de desinversión del 2019 que no ha habido en el 2020.

Resultado neto: El resultado neto a 30 de junio del 2020 ha sido positivo por importe de 2.614.914 euros (6.630.319 euros en junio del 2019), lo que supone un beneficio neto por acción de 0,59 euros (1,49 euros en junio de 2019).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad encargó a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 5 de febrero de 2020 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.

Durante los seis primeros meses de 2020, los Administradores de la Sociedad consideran que, aparte de los eventuales efectos del Covid-19, no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2019 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración.

No obstante, como se ha mencionado, la Sociedad sólo encarga a un experto independiente la valoración de los activos inmobiliarios al cierre del ejercicio. En este sentido, ante la situación excepcional que se está viviendo actualmente considera que, si bien es cierto que los contratos de arrendamiento son a largo plazo y no han variado significativamente más allá de los acuerdos alcanzados, esta situación podría incidir en los valores de sus activos inmobiliarios por lo que, del estudio de mercado y proyecciones internas realizadas, se podría concluir que la incidencia negativa en los valores de mercado de sus activos dependiendo de su tipología estaría en torno a:

Tipología	Incidencia en la valoración (impacto negativo)
Hoteles	Entre un 2% y un 4%
Comercial	Entre un 1% y un 2%
Oficinas	Entre un 2% y un 3%
Industrial	Sin incidencia

La Sociedad no ha registrado ningún impacto en la cuenta de resultados al no tener una evidencia de mercado clara basada en las valoraciones del experto independiente que se realizará al cierre del ejercicio 2020 estando pues a la espera de la evolución de la pandemia y sus efectos reales en los próximos meses.

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas al 31 de diciembre de 2019 (sin tener en cuenta el posible impacto del Covid-19), 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 204.064.236 euros (201.502.543 euros al 31 de diciembre de 2019), vinculados principalmente, a los inmuebles situados en la calle Gran Vía, 34, calle Conde de Peñalver, 16, calle Titán, 13, calle José Abascal, 41, calle Gran Vía, 55, calle Juan Ignacio Luca de Tena, 17 y calle Pradillo 42 todos ellos situados en Madrid así como Hotel Barceló, Hotel Meliá y Hotel Iberostar de Isla Canela y Hotel Tryp Cibeles de Madrid. Teniendo en cuenta la estimación del impacto en las valoraciones de los activos derivada del Covid-19 que la Sociedad ha realizado internamente a la espera de la valoración final del experto independiente, dichas plusvalías latentes no registradas se verían reducidas en un rango del 2% al 3% aproximadamente.

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, desglosado por segmento de actividad (sin incluir el impacto Covid-19 aludido), es el siguiente:

Segmentos	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros)	
	30/06/2020	31/12/2019
Hoteles	151.282.377	151.060.625
Oficinas	185.842.939	182.814.909
Comercial	198.876.510	198.876.510
Industrial	17.710.470	17.710.470
Total	553.712.296	550.462.514

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 2020 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 de este 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 2020 (30 de junio)

30/06/2020	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	1.484.415	3.157.592	2.283.083	554.008	-	7.479.098
Costes Indirectos	-266.782	-525.490	-83.194	-6.505	-	-881.971
Margen Neto	1.217.633	2.632.102	2.199.889	547.504	-	6.597.127
Gastos generales	-72.187	-153.553	-111.026	-26.941	-	-363.706
Ebitda	1.145.446	2.478.549	2.088.863	520.562	-	6.233.421
% s/ ingresos	77,16%	78,49%	91,49%	93,96%	-	83,34%
Amortizaciones	-1.167.378	-1.016.306	-515.929	-72.011	-1.308	-2.772.933
Subvenciones	29.871	-	-	-	-	29.871
Resultados extraordinarios	-	-7.678	367	-	-	-7.312
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-101.991	-	-	-	-101.991
Deterioro/reversión prov.	-	26.758	1.611	-	-	28.370
Resultado financiero	-	-322.477	-330.021	-	-142.014	-794.513
Ebt	7.939	1.056.855	1.244.891	448.551	-143.323	2.614.914
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	7.939	1.056.855	1.244.891	448.551	-143.323	2.614.914
% s/ ingresos	0,53%	33,47%	54,53%	80,96%	-	34,96%

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%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de junio de 2020 es como sigue:

	Euros					
	30/06/2020			30/06/2019		31/12/2019
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	1.484.415	19,85%	104.125.306	2.760.592	29,62%	105.070.931
Oficinas	3.157.592	42,22%	143.182.756	3.164.159	33,95%	140.961.102
Comercial	2.283.083	30,53%	89.385.306	2.736.576	29,36%	89.901.235
Industrial	554.008	7,41%	12.954.693	659.743	7,08%	13.026.704
Total ingresos	7.479.098	100,00%	349.648.060	9.321.071	100,00%	348.959.971

Al 30 de junio de 2020, un 20% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 42% por oficinas, el 31% por locales comerciales y el 7% restante por industrial. Al 30 de junio de 2020, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 90%; los locales comerciales están alquilados en un 71% y el área industrial al 100%. Al 30 de junio del 2020, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 93%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 157.692 m2 alquilables.

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

Zona	Euros			
	30/06/2020		30/06/2019	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	6.310.066	84,37%	7.109.875	76,28%
Huelva	1.169.032	15,63%	2.211.196	23,72%
Total	7.479.098	100,00%	9.321.071	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer semestre de 2020 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 84%, seguido de Huelva con un 16%.

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 2020, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 93,13% (90,05% en junio de 2019) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	80.135	80.135	80.135
Oficinas	90,49%	78,61%	88,43%	39.764	40.657	40.186
Comercial	70,58%	66,71%	67,41%	23.982	23.982	23.982
Industrial	100,00%	100,00%	100,00%	13.810	13.810	13.810
Total	93,13%	90,05%	92,12%	157.692	158.584	158.114

Durante el primer semestre de 2020, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha aumentado ligeramente con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2019.

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.

	30/06/2020	31/12/2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	93,90	75,72
Ratio de operaciones pagadas	93,67	73,76
Ratio de operaciones pendientes de pago	94,48	77,68
	Euros	
Total pagos realizados	5.912.736	7.395.094
Total pagos pendientes	2.363.113	2.472.056

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 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).

Aunque durante el ejercicio el período medio de pago ha sido de 93,90 días (75,72 días en el ejercicio 2019), superior al legalmente establecido, se ha debido principalmente a los pactos privados a los que la

Sociedad ha llegado con determinados subcontratistas de obras de reformas de sus edificios.

6. Beneficios por acción al 30 de junio de 2020

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

	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Beneficio Neto	2.614.914	6.630.319
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	0,59	1,49

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 2020, 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 la Dirección Financiera del Grupo y en las políticas del Grupo Pryconsa, 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 2020, 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 de interés 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 esta y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

No obstante, 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.

Durante el ejercicio 2019 se formalizaron dos préstamos a largo plazo a tipo fijo, uno por importe de 10.000.000 euros con Caixabank que vence el 30 de noviembre de 2029 y otro con Banco Pichincha por importe de 2.000.000 euros que vence el 1 de abril de 2022.

10. Perspectivas ejercicio 2020

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2020 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

Con posterioridad al 30 de junio de 2020 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 a excepción de:

- Con fecha 7 de julio de 2020, la Sociedad ha abonado a sus accionistas el importe del dividendo aprobado en la Junta General Ordinaria de fecha 30 de junio de 2020 por importe bruto de 12.526.626 euros.

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 2020 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 2020 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, 21 de julio de 2020

D. Marco Colomer Barrigón
(Presidente y Consejero Delegado)

D. Juan Carlos Ureta Domingo
(Consejero)

D. José 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 21 de julio de 2020. Dichos estados financieros intermedios y el informe de gestión están extendidos en 72 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 72 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, 21 de julio de 2020

D. Marco Colomer Barrigón
(Presidente y Consejero Delegado)

D. Juan Carlos Ureta Domingo
(Consejero)

D. José Luis Colomer Barrigón
(Consejero)

Dña. Irene Hernández Álvarez
(Consejera)

Dña. Mónica de Quesada Herrero
(Consejera)

D. José Juan Cano Resina
(Secretario no Consejero)