

**Saint Croix Holding
Immobilier, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2016
e Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 3.a de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

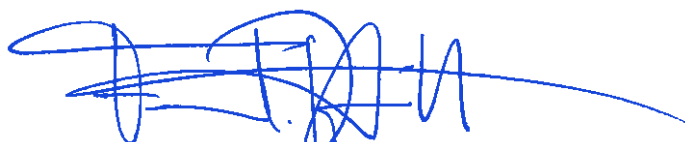
Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

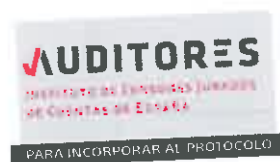
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Fernando García Beato
24 de febrero de 2017



DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/00516
COPIA

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

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

**Cuentas Anuales correspondientes al Ejercicio
anual terminado el 31 de diciembre de 2016 e
Informe de Gestión**

Índice

Memoria Anual	2
1. Actividad de la Sociedad	8
2. Legislación aplicable	13
3. Bases de presentación de las cuentas anuales	15
4. Distribución del resultado	17
5. Principios contables y normas de registro y valoración	17
6. Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	23
7. Inversiones inmobiliarias	24
8. Arrendamientos operativos	28
9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	29
10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	31
11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31
12. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	31
13. Patrimonio Neto y Fondos propios	32
14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	37
15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	39
16. Garantías comprometidas con terceros	40
17. Administraciones públicas y situación fiscal	40
18. Ingresos y gastos	46
19. Operaciones y saldos con partes vinculadas	48
20. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	50
21. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	51
22. Otra información	51
23. Información medioambiental	52
24. Normas Internacionales de Información Financiera	53
25. Hechos posteriores al cierre	53
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	55
Anexo 2. Ejercicios de adquisición de los bienes susceptibles de amortización	59
Anexo 3. Diferencias temporales y bases imponibles negativas	60
Anexo 5. Balance de fusión a 31.12.2015 con efectos 01.01.2016	63
Informe de Gestión	64
1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2016	65
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	69
3. Información Segmentada	69
4. Inversiones Inmobiliarias	72
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	72
6. Beneficios por acción al 31 de diciembre de 2016	73
7. Adquisición de acciones propias	74
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	74
9. Principales riesgos del Grupo	74
10. Perspectivas ejercicio 2017	75
11. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	75
12. Hechos posteriores	76
13. Informe Anual de Gobierno Corporativo	76
Declaración de Responsabilidad de Administradores	124
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales	125

Memoria Anual

Ejercicio 2016

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
ACTIVO NO CORRIENTE		294.682.143	319.935.633	PATRIMONIO NETO		299.694.974	275.532.349
Inmovilizado intangible		4.659	-	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		3.388	-	Capital	13	267.577.040	267.577.040
Aplicaciones informáticas en curso		1.271	-	Capital escriturado		267.577.040	267.577.040
Inmovilizado material		1.708	-	Reservas	13	15.130.330	-1.800.596
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.708	-	Legal y estatutarias		1.131.843	156.252
Inversiones empresas Grupo y asociadas largo	6	-	319.935.633	Otras reservas		13.998.487	-1.956.848
Instrumentos de patrimonio		-	319.935.633	Resultado del ejercicio	4	15.682.656	9.755.905
Inversiones inmobiliarias	7	293.023.533	-	SUBVENC., DONAC. Y LEGADOS RECIBIDOS-	13	1.304.948	-
Inversiones inmobiliarias netas		293.023.533	-	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		1.304.948	-
Inversiones financieras a largo plazo	9	1.652.243	-	PASIVO NO CORRIENTE		42.843.198	-
Otros activos financieros		1.652.243	-	Deudas a largo plazo	14	42.843.198	-
				Obligaciones y bonos		10.130.822	-
ACTIVO CORRIENTE		60.364.178	281.153	Deudas con entidades de crédito		29.465.941	-
Existencias		5.278	-	Otros pasivos financieros		3.246.435	-
Anticipos a proveedores		5.278	-				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	2.196.146	258.581	PASIVO CORRIENTE		12.508.149	44.684.437
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		1.611.797	-	Deudas a corto plazo	14	11.709.858	-
Personal		112	-	Deudas con entidades de crédito		11.199.473	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10 y 17.1	584.237	258.581	Otros pasivos financieros		510.385	-
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	9 y 19.2	47.430.376	17.666	Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo	19.2	6.982	44.473.133
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo		47.430.376	17.666	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		791.309	211.304
Inversiones financieras a corto plazo	9	10.163.527	-	Proveedores	15	298.083	15.427
Instrumentos de patrimonio destinados para la venta		10.110.694	-	Acreeedores varios	15	114.773	103
Otros activos financieros		52.833	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.1	377.453	195.774
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	568.851	4.906	Anticipos de clientes		1.000	-
Tesorería		568.851	4.906				
TOTAL ACTIVO		355.046.321	320.216.786	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		355.046.321	320.216.786

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2016
 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18.1	20.223.534	10.991.104
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio		-	10.874.427
Prestaciones de servicios		-	116.677
Arrendamiento de inmuebles		20.223.534	-
Aprovisionamientos		-85.927	-
Trabajos realizados por otras empresas		-85.927	-
Otros ingresos de explotación	18.1	23.250	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		23.250	-
Gastos de personal	18.2	-198.850	-107.173
Sueldos, salarios y asimilados		-121.092	-89.956
Cargas sociales		-77.758	-17.217
Otros gastos de explotación		-2.362.491	-211.267
Servicios exteriores	18.3	-970.201	-211.237
Tributos	18.3	-1.365.474	-30
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-26.811	-
Otros gastos de gestión corriente		-5	-
Amortización del inmovilizado	7	-4.648.510	-
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13 y 18.1	108.717	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	573.237	-
Deterioro y pérdidas		1.040.347	-
Resultados por enajenaciones y otras		-467.110	-
Otros resultados		11.856	71
Gastos e ingresos excepcionales		11.856	71
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		13.644.816	10.672.735
Ingresos financieros		1.254.859	775
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.254.859	775
- En empresas del Grupo y asociadas	19.1	894.416	-
- En terceros		360.443	775
Gastos financieros		-917.032	-917.605
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	19.1	-	-915.342
Por deudas con terceros	14	-917.032	-2.263
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	1.700.013	-
Resultados de la cartera de negociación		1.700.013	-
RESULTADO FINANCIERO		2.037.840	-916.830
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		15.682.656	9.755.905
Impuestos sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	4	15.682.656	9.755.905

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2016

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4	15.682.656	9.755.905
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-108.717	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-108.717	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		15.573.939	9.755.905

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Reserva legal	Otras reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	267.577.040	156.252	-4.211.445	921.102	-	264.442.949
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	9.755.905	-	9.755.905
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.254.597	-921.102	-	1.333.495
- Distribución del resultado del ejercicio 2014	-	-	921.102	-921.102	-	-
- Otros movimientos	-	-	1.333.495	-	-	1.333.495
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	267.577.040	156.252	-1.956.848	9.755.905	-	275.532.349
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	15.682.656	-108.717	15.573.939
Operaciones con accionistas	-	-	14.154.738	-	1.413.665	15.568.403
- Otras operaciones: fusión (Nota 1)	-	-	14.154.738	-	1.413.665	15.568.403
Otras variaciones del patrimonio neto	-	975.591	1.800.597	-9.755.905	-	-6.979.717
- Distribución del resultado del ejercicio 2015	-	975.591	1.800.597	-9.755.905	-	-6.979.717
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	267.577.040	1.131.843	13.998.487	15.682.656	1.304.948	299.694.974

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2016

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		17.348.388	9.931.676
Resultado del ejercicio antes de impuestos		15.682.656	9.755.905
Ajustes al resultado:		1.955.527	-9.957.597
- Amortización del inmovilizado	7	4.648.510	-
- Correcciones valorativas por deterioro	7	-1.040.347	-
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	7	467.110	-
- Variación de provisiones (créditos comerciales)		26.811	-
- Imputación de subvenciones	13	-108.717	-
- Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio	9	-1.700.013	-10.874.427
- Ingresos financieros		-1.254.859	-775
- Gastos financieros		917.032	917.605
Cambios en el capital corriente		135.972	175.771
- Deudores y otras cuentas a cobrar	10	1.122.445	-4.627
- Existencias		-4.199	9.196
- Acreedores y otras cuentas a pagar	15	-967.104	171.202
- Otros pasivos financieros corrientes	14	-15.170	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-425.767	9.957.597
- Pagos de intereses		-786.210	-917.605
- Cobros de intereses		360.443	775
- Cobros de dividendos		-	10.874.427
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		15.616.970	-52.004.433
Pagos por inversiones		-48.316.374	-52.004.433
- Otros activos financieros	9	-13.377.614	-
- Inversiones inmobiliarias	7	-34.933.511	-
- Empresas del grupo y asociadas	19	-	-52.004.433
- Inmovilizado		-5.249	-
Cobros por desinversiones		63.933.343	-
- Empresas del grupo y asociadas	19	58.129.023	-
- Inversiones inmobiliarias	7	826.000	-
- Otros activos financieros	9	4.978.320	-
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		-33.050.399	42.067.666
- Subvenciones		-	-
Pagos dividendos y remuneraciones de otros instrumentos patrimonio	4	-6.979.719	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-26.070.680	42.067.666
- Pagos por créditos concedidos a empresas del Grupo y asociadas	19	-44.527.852	-17.666
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	19	894.416	42.085.332
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables	14	10.000.000	-
- Emisión deudas con entidades de crédito	14	7.562.756	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIV. (I+II+III+IV)		-85.041	-5.091
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		653.892	9.997
Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.		642.701	-
INVERETIRO SOCIMI, S.A.U.		6.285	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		568.851	4.906

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Memoria del
Ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

Su objeto social comprende las siguientes actividades:

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

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “Ley de SOCIMI”).
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:
 - La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
 - La construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.
 - La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.
 - La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.
 - La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, aparta-hoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.
 - La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.

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

objeto análogo. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Dadas las actividades a las que actualmente la Sociedad se dedica, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Hasta 31 de diciembre de 2015, la Sociedad era cabecera de un Grupo con dos entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, estaba obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Saint Croix del ejercicio 2015 fueron formuladas bajo Normas Internacionales de Información Europea adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2015, integradas por el método de integración global, eran las siguientes:

Sociedad	Domicilio Social	Euros				
		Coste de la Inversión	% Participación	Capital Social	Otros componentes del Patrimonio Neto	Resultado del Ejercicio 2015
Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	267.931.197	100,00%	257.160.000	4.531.093	18.498.617
INVERETIRO SOCIMI S.A.U	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	52.004.436	100,00%	44.992.853	-231.260	2.464.962
Total		319.935.633				

Fusión por absorción

Durante el ejercicio 2016 se ha llevado 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 ha absorbido 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 ha realizado 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 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con

fecha 27 de julio de 2016. A partir de ese momento, la Sociedad Absorbente no forma un Grupo Consolidable.

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

- Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. absorbe a las sociedades indicadas que se disuelven sin liquidación, adquiriendo todo su patrimonio por sucesión universal y subrogándose en los derechos y obligaciones de las mismas, al amparo del régimen previsto en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. En virtud de dicho artículo, por ostentar el 100% de la participación en las Sociedades Absorbidas, la Sociedad Absorbente no ampliará su capital social, ni es necesaria la intervención de expertos independientes.
- Conforme a la legislación mercantil, la fecha a partir de la cual las operaciones de las Sociedades Absorbidas habrán de considerarse realizadas a efectos contables por Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. será el 1 de enero de 2016.
- Los valores contables incorporados por la fusión corresponden a los valores registrados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo al que pertenecen 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 ha sometido 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, deja de ser una entidad holding, por lo que ha resultado 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, han surgido 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 ha acogido 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 y en cumplimiento de lo dispuesto en la mencionada legislación, se detallan en los Anexos 2,3,4 y 5:

- 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. Los fondos obtenidos de la emisión serán 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 han llevado 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 14).

Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2016

Con fecha 18 de octubre de 2016, la Sociedad ha obtenido, 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 tiene una vigencia de 1 año. Los fondos obtenidos de la emisión serán 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

A fecha 31 de diciembre de 2016, no se ha realizado ninguna emisión de valores de Renta Fija contra el mencionado programa obtenido en el ejercicio, por considerar los Administradores de la Sociedad que las condiciones que el mercado demandaba en ese momento no se adecúan a las condiciones objetivo impuestas por la misma.

2. Legislación aplicable

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

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Al cierre del ejercicio 2016 los Administradores de la Sociedad consideran que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- 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

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas 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 ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de

diciembre de 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de abril de 2016.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. 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 de la memoria.

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

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

- La 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 cierre del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2016, 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

Debido a la fusión descrita en la Nota 1 de esta memoria la información referida al ejercicio 2015 no es comparable con la información del ejercicio 2016.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha identificado ningún error que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 no se han producido cambios de

criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2016, a presentar por los Administradores de la Sociedad a los accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	15.682.656
Distribución:	
Reservas primera aplicación PGC	156.252
Reserva legal	1.568.266
Dividendos	13.958.138

El dividendo correspondiente al ejercicio 2015 por importe de 6.979.717 euros aprobado por los Administradores de la Sociedad el 1 de abril de 2016 y fue íntegramente pagado el 18 de abril de 2016.

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 cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016, 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 ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 30 de enero de 2017 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio a excepción de la inversión en un edificio de oficinas situado en la calle José Abascal 41 de Madrid realizada en diciembre de 2016. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

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

5.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las

condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no cuenta con arrendamientos financieros al cierre de los ejercicios 2016 y 2015.

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.

5.4 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

5.5 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

5.6 Ingresos y gastos

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al

momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

5.7 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales 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.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, 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 en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

El saldo del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” al cierre de los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, del balance adjunto es el siguiente:

Categorías	Euros			
	31/12/2016		31/12/2015	
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			
	Instrumentos de Patrimonio	Total	Instrumentos de Patrimonio	Total
Instrumentos patrimonio Empresas Grupo	-	-	319.935.633	319.935.633
Total	-	-	319.935.633	319.935.633

El saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2015 se corresponde con las participaciones de la Sociedad en el capital social de Compañía Ibérica de Bienes Raíces SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO SOCIMI, S.A.U. por importe de 267.931.197 y 52.004.436 euros, respectivamente.

Tal y como se describe en la Nota 1, con fecha 27 de julio de 2016, se inscribió en el Registro Mercantil la escritura de fusión por absorción otorgada por la Sociedad como Sociedad Absorbente y las sociedades Compañía Ibérica de Bienes Raíces SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO SOCIMI, S.A.U. como Sociedades Absorbidas. Como consecuencia de la mencionada operación, la Sociedad ha procedido a dar de baja su participación dichas sociedades.

Los principales datos de las empresas del Grupo y asociadas, al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, eran los siguientes:

Euros								
Sociedad	Domicilio Social	Coste de la Inversión y desembolsos pendientes	Deterioro	% Participación	Objeto Social	Capital Social	Otros componentes del Patrimonio Neto	Resultado del Ejercicio
Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7. Madrid	267.931.197	-	100,00%	Tenencia de activos inmobiliarios en renta (SOCIMI)	257.160.000	4.531.093	18.498.617
INVERETIRO, SOCIMI S.A.U (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7. Madrid	52.004.436	-	100,00%	Tenencia de activos inmobiliarios en renta (SOCIMI)	44.992.853	-231.260	2.464.962
Total		319.935.633	-					

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales individuales, al 31 de diciembre de 2015, auditadas por Deloitte, S.L.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante el ejercicio 2016 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016

	Euros					
	Saldo al 31/12/2015	Altas por fusión (Anexo 4)	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Saldo al 31/12/2016
Coste:						
Inmuebles arrend.	-	305.822.724	34.933.511	-1.358.810	1.430.000	340.827.425
Invers. Curso y antic.	-	1.430.000	-	-	-1.430.000	-
Total coste	-	307.252.724	34.933.511	-1.358.810	-	340.827.425
Amortiz. acum:						
Inmuebles arrend.	-	-27.612.952	-4.647.373	65.289	-	-32.195.036
Total amort. Acum.	-	-27.612.951	-4.647.373	65.289	-	-32.195.036
Deterioro:						
Inmuebles arrend.	-	-16.649.203	-3.424.111	4.464.458	-	-15.608.856
Total deterioro	-	-16.649.203	-3.424.111	4.464.458	-	-15.608.856
Invers. inmob. netas	-	262.990.569	26.862.027	3.170.937	-	293.023.533

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.

Como consecuencia de la fusión por absorción descrita en la Nota 1, se han incorporado al balance de la Sociedad Absorbente, las inversiones inmobiliarias mantenidas a 31 de diciembre de 2015 por parte de las Sociedades Absorbidas.

Las inversiones del ejercicio 2016 en inmuebles ascienden a 34.933.511 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe, durante el ejercicio 2016, corresponden principalmente con las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 1 de marzo de 2016 se produce la adquisición de local comercial situado en la calle Gran Vía, 55 (Madrid) con 1.360 m2 construídos por importe de 13.000.000 euros. Dicho local comercial se encuentra actualmente sin arrendar. El coste total de la operación incluyendo los costes de adquisición de la misma ha ascendido a 13.455.000 euros.
- Con fecha 2 de diciembre de 2016 se produce la adquisición de un edificio destinado a oficinas y garajes, situado en la calle José Abascal, 41 (Madrid) con 3.438 m2 construídos por importe de 19.000.000 euros que se encuentra actualmente arrendado, en virtud de varios contratos de arrendamiento. El coste total de la operación incluyendo los costes de adquisición de la misma ha ascendido a 19.400.332 euros.

Por otro lado, el epígrafe recoge altas por importe de 3.508.179 euros como consecuencia de la remodelación de los hoteles Barceló Isla Canela, Meliá Atlántico, Playa Canela, e Isla Canela Golf, que la sociedad ha procedido a activar en este epígrafe.

Durante el ejercicio 2016 se han producido bajas de inmuebles por importe de 1.358.810 euros. Las principales bajas del ejercicio 2016 por importe bruto de 1.358.810 euros corresponden a la venta de varios inmuebles en Sanchinarro VI por importe de 458.664 euros, así como a la venta de varias oficinas en Coslada III por importe de 900.146 euros, que se han vendido a terceros con un resultado neto negativo conjunto de 467.110 euros. Dicho importe ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta.

Dentro del epígrafe "Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos" del balance al 31 de diciembre de 2016 adjunto se ha producido el traspaso de 1.430.000 euros al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" como consecuencia de la finalización y entrada en uso de las inversiones que se encontraban en curso a 31 de diciembre de 2015 por importe de 930.000 euros, así como por la formalización de la compra de un local en la calle Gran Vía 55 de Madrid, que supuso el pago de un anticipo de 500.000 euros a 31 de diciembre de 2015. Las mencionadas "Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos" fueron registradas a 31 de diciembre de 2015 en el balance de situación de la Sociedad Absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009 SOCIMI, S.A.U.

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, la Sociedad ha procedido a valorar al cierre del ejercicio 2016 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que han sido realizadas por el experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., a excepción de la nueva inversión realizada en diciembre de 2016 correspondiente a la adquisición de un edificio de oficinas en la calle José Abascal 41 de Madrid, arrojan en algunos activos un valor razonable inferior al valor neto contable de las mismas, por lo que la Sociedad ha calculado los deterioros correspondientes.

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

Segmentos	Deterioros (Euros)	
	2016	2015
Oficinas	416.096	-
Comercial	3.008.015	-
Total	3.424.111	-

Por otro lado, como resultado de la mencionada valoración de activos de la Sociedad, ésta ha procedido a revertir en el ejercicio 2016 deterioros por importe de 4.464.458 euros de acuerdo al siguiente detalle:

Segmentos	Reversiones (Euros)	
	2016	2015
Hoteles	3.503.434	-
Oficinas	566.370	-
Comercial	394.654	-
Total	4.464.458	-

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 85.191.328 euros, vinculados principalmente, a los locales situados en la calle Gran Vía, 34 de Madrid, calle Conde de Peñalver, 16 de Madrid, calle Gran Vía, 55 de Madrid, Hotel Barceló Isla Canela, Hotel Tryp Cibeles de Madrid y la nave industrial situada en Daganzo de Arriba de Madrid.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

Segmentos	GAV (Euros)	
	31/12/2016	31/12/2015
Hoteles	123.925.492	-
Oficinas	94.867.220	-
Comercial	142.104.150	-
Industrial	17.318.000	-
Total	378.214.862	-

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

Segmentos	M2 sobre rasante	
	31/12/2016	31/12/2015
Hoteles	80.135	-
Oficinas	26.442	-
Comercial	21.801	-
Industrial	13.810	-
Total	142.188	-

Al 31 diciembre de 2016, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 91,64% en base a los metros cuadrados arrendados.

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

Dentro del portfolio de activos en renta de la Sociedad, existen 5 hoteles localizados en Isla Canela (Huelva), que han sido traspasados desde la Sociedad Absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009 SOCIMI, S.A.U., a la Sociedad como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1, que se encuentran afectos a garantías hipotecarias al 31 de diciembre de 2016 por importe de 16.289.049 euros, correspondientes a cinco préstamos hipotecarios bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos, quedando la Sociedad constituida como dueña, no deudora, de las mencionadas fincas registrales. El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 31 de diciembre de 2016 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	2016	2015
Hotel Meliá Atlántico	8.456.780	-
Hotel Barceló Isla Canela	6.378.419	-
Hotel Iberostar Isla Canela	800.000	-
Hotel Playa Canela	653.850	-
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre hoteles	16.289.049	-

Nota: El valor neto contable de los inmuebles que garantizan estos préstamos a 31 de diciembre de 2016 asciende a 92.896.949 euros.

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 traspasadas a la Sociedad Absorbente, Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2016, los ingresos derivados de este contrato que se han devengado y

facturado a Isla Canela, S.A. han ascendido a 50.064 euros (véase Nota 19).

Por otro lado, los activos en renta de la Sociedad se encuentran afectos a garantías hipotecarias a 31 de diciembre de 2016 por importe de 27.201.132 euros, correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 31 de diciembre de 2016 y 2015 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	2016	2015
Titán, 13	14.412.731	-
Conde de Peñalver, 16	9.358.428	-
Plaza de España (Castellón)	3.429.972	-
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos (Nota 14)	27.201.131	-

En el ejercicio 2016 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 20.223.534 euros.

Al cierre del ejercicio 2016, no existía ningún tipo de restricción 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 cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 4.680.402 euros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

8. Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, 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 2016	Valor nominal 2015
Menos un año	18.318.112	-
Entre uno y cinco años	56.896.067	-
Más de cinco años	28.192.729	-
Total	103.406.908	-

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

Tipología	WAULT	
	31/12/2016	31/12/2015
Hoteles	5,76	-
Oficinas	5,69	-
Comercial	8,38	-
Industrial	11,00	-
Total Promedio	7,18	-

9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 son los siguientes:

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
	Préstamos y Partidas a Cobrar	
Otros activos financieros	1.652.243	-
Largo plazo / no corrientes	1.652.243	-
Créditos a empresas vinculadas (Nota 19.2)	47.430.376	17.666
Inversiones financieras a corto plazo en instrumentos de patrimonio	10.110.694	-
Otros activos financieros	52.833	-
Corto plazo / corrientes	57.593.903	17.666
Total	59.246.146	17.666

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 el ejercicio 2016, es como sigue:

Ejercicio 2016

Activos financieros	Euros						31/12/2016
	31/12/2015	Altas por fusión (Anexo 4)	Bajas por fusión	Adiciones	Retiros	Ajustes cambio de valor	
Créditos emp. asociadas (Nota 19.2)	17.666	61.053.472	-17.666	-	-13.623.096	-	47.430.376
Otros activos financieros	-	1.716.464	-	554.849	-566.237	-	1.705.076
Instr. patrim. a la venta	-	-	-	13.377.614	-4.523.224	1.256.304	10.110.694
Total	17.666	62.769.936	-17.666	13.932.463	-18.712.557	1.256.304	59.246.146

La variación del epígrafe “Créditos a empresas asociadas” se produce, principalmente, como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1 y el saldo a 31 de diciembre de 2016 corresponde con la cuenta de cash pooling que la Sociedad tiene con Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A., por importe total de 47.430.376 euros dentro de este esquema de financiación al Grupo.

Adicionalmente, en el ejercicio 2016, la Sociedad ha procedido a la compra de varios paquetes de acciones de otra SOCIMI que conjuntamente suponen 1.478.770 acciones con un coste de adquisición total de 13.377.614 euros y las cuales han sido registradas en el epígrafe de “Instrumentos de patrimonio destinados para la venta”. Los Administradores de la Sociedad han considerado estos instrumentos financieros como cartera de negociación.

Así mismo, durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha realizado ventas de acciones de esta naturaleza, por las cuales ha obtenido un resultado positivo de 443.709 euros, registrado en el epígrafe de “Resultados de la cartera de negociación”. La Sociedad al 31 de diciembre de 2016 ha realizado la valoración del resto de acciones que no han sido objeto de la venta, obteniendo un ajuste positivo de valor por importe de 1.256.304 euros, reconocido en el epígrafe de “Resultados de la cartera de negociación” al 31 de diciembre de 2016.

Por otra parte, los epígrafes “Otros activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” recogen las fianzas recibidas de clientes depositadas en los Organismos Públicos correspondientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 8.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Otros activos financieros”, al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Euros					Total
	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	
Otros activos financieros	52.833	226.833	229.748	580.029	615.633	1.705.076
Total	52.833	226.833	229.748	580.029	615.633	1.705.076

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

Descripción	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.611.797	-
Personal	112	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17.1)	584.237	258.581
Total	2.196.146	258.581

El saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” presenta el siguiente desglose, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015:

Descripción	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Clientes	1.189.721	-
Efectos comerciales en cartera	422.076	-
Clientes de dudoso cobro	131.727	-
Deterioro	-131.727	-
Total	1.611.797	-

El saldo de clientes, a cierre del ejercicio 2016 recoge, principalmente, algunos de los importes pendientes de cobro correspondientes a la renta del cuarto trimestre de 2016, así como las rentas variables de ciertos hoteles propiedad de la Sociedad que se calculan y facturan al cierre del ejercicio en base al GOP (beneficio de explotación) e ingresos del año.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo recogido en “Tesorería” corresponde, principalmente, al saldo disponible en cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

12. 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 31 de diciembre de 2016, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

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.

13. Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2016, 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 cierre del ejercicio y la cotización media del último trimestre de 2016 han sido de 70,00 y 68,07 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.

Operaciones en el ejercicio 2016 que afectan a participaciones significativas

Con fecha 14 de diciembre de 2016 Multiactividades Reunidas, S.L. ha adquirido 222.160 acciones representativas del 5% del capital social de la Sociedad, representadas mediante anotaciones en cuenta. El detalle de los accionistas que han vendido sus acciones en esta operación han sido los siguientes:

Accionista Vendedor	Nº acciones	% Participaciones
D. José Luis Colomer Barrigón	18.571	0,4171199%
D. Marco Colomer Barrigón	18.571	0,4171199%
COGEIN, S.L.	185.468	4,1657636%
TOTAL	222.610	5,0000034%

Con fecha 16 de diciembre de 2016, el accionista COGEIN, S.L. ha ejercido el derecho de adquisición que tenía sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad en poder de JP Morgan que ostentaba el 4,99% del capital social de la Sociedad. Dicho derecho de adquisición lo tenía en virtud del acuerdo firmado entre ambas partes en diciembre de 2011 y ha sido ejercido al vencimiento del mismo.

Las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%, al 31 de diciembre de 2016, son las siguientes:

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

b) Reservas

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, la reserva legal no está totalmente constituida.

Otras reservas

Reservas de primera aplicación al PGC

Como se indica en la Nota 1, durante el ejercicio 2014 la Sociedad trasladó su domicilio social a España, por lo que, en cumplimiento de la legislación vigente, las cuentas anuales del ejercicio 2014 eran las primeras que se presentaban de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007 de 16 de noviembre, y que entró en vigor el 1 de enero de 2008. En este sentido, la información contenida en la memoria referida al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 se presentaba, a efectos comparativos, con la información del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, efectuando los ajustes y reclasificaciones necesarios sobre dichas cifras comparativas, tomando como contrapartida las reservas del ejercicio 2013.

En concreto, el único ajuste necesario para adaptar las cifras comparativas del ejercicio 2013 al Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007, de 16 de noviembre se refería al registro, en ejercicios anteriores, de los ingresos por dividendos distribuidos por su sociedad dependiente, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009 SOCIMI, S.A.U. Dado que dichos dividendos distribuidos procedían inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición de la inversión, bajo Plan General Contable español, no procedía su registro como ingreso, sino minorando el valor de la inversión. En este sentido, la Sociedad re-expresó la información comparativa del ejercicio 2013, registrando una minoración del coste de la participación mantenida en su sociedad dependiente y un cargo en reservas por el importe equivalente a los dividendos percibidos en ejercicios anteriores, y registrados como ingreso, por importe conjunto de 4.211.445 euros.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad adaptó al valor de las inversiones en instrumentos de patrimonio parte del importe de la reserva negativa calculada a 31 de diciembre de 2014, minorando dicha reserva negativa por importe de 1.333.495 euros contra el valor de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

En los ejercicios 2014 y 2015 la Sociedad ha aplicado a la minoración de estas reservas parte del beneficio de dichos ejercicios por importe de 2.721.698 euros.

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016, corresponde, por tanto, a la reserva de primera aplicación del Plan General Contable por importe de 156.252 euros. Dicha reserva completamente compensada tras la aprobación de la aplicación del resultado de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2016 (Nota 4).

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

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

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

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial

establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

d) Gestión del capital

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

La Sociedad tiene el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a su Accionista Único 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) Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2016 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016

	Euros			
	31/12/2015	Altas por fusión (Anexo 4)	Aplicaciones	31/12/2016
Subvenciones de capital	-	1.413.665	-108.717	1.304.948
Total	-	1.413.665	-108.717	1.304.948

Las altas que han tenido lugar en el ejercicio, se producen como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1.

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 3.180.000 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).
- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 34.000 euros con el fin de mejorar las instalaciones del Hotel Barceló Isla Canela situado en Ayamonte, (Huelva).

Excepto por la subvención del Hotel Barceló Isla Canela que fue concedida en el ejercicio 2011, 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 el ejercicio 2016 se ha imputado como ingreso un importe de 108.717 euros en el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Obligaciones y bonos	10.130.822	-
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	29.465.941	-
Otros pasivos financieros	3.246.435	-
Total Deudas a largo plazo	42.843.198	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	11.199.473	-
Otros pasivos financieros	510.385	-
Total Deudas a corto plazo	11.709.858	-
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	54.553.056	-

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", descrito en la Nota 1, 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. Los gastos financieros derivados de las mencionadas emisiones, devengados y pendientes de vencimiento durante el ejercicio 2016, han ascendido a 130.822 euros, y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" corresponden, principalmente, a préstamos con garantía hipotecaria contratados con Caixabank y Banco Santander y que al cierre del ejercicio 2016 están pendientes de vencimiento y amortización. Dichos préstamos hipotecarios hacen referencia a unos préstamos en los que la Sociedad Absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U, se subroga de Caixabank en el proceso de adquisición de los locales adquiridos en el ejercicio 2011 en Plaza de España (Castellón), así como a la contratación por parte de la Sociedad Absorbida, INVERETIRO SOCIMI, S.A.U, en el ejercicio 2015 de dos préstamos con garantía hipotecaria con Banco Santander sobre el inmueble de uso comercial situado en Conde de Peñalver 16 (Madrid) y las oficinas de la calle Titán 13 (Madrid).

Las características de los mismos, son las siguientes:

Inmueble	Inicio	Euros		Vencimiento
		Importe inicial	Capital pendiente	
Plaza España, Castellón	2.007	4.195.000	490.515	2018
Plaza España, Castellón	2.010	7.200.000	2.939.457	2020
Titán, 13	2.015	15.735.000	14.412.731	2025
Conde de Peñalver, 16	2.015	10.217.000	9.358.428	2025
Total		37.347.000	27.201.131	

Adicionalmente, durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha firmado tres nuevos préstamos a largo plazo con Sabadell, Liberbank y Abanca, los cuales se encuentran registrados en los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y "Deudas con entidades de crédito a corto plazo".

Las características de dichos préstamos, son las siguientes:

Entidad	Inicio	Euros		Vencimiento
		Importe inicial	Capital pendiente	
Sabadell	2.016	5.000.000	4.729.244	2.019
Liberbank	2.016	2.000.000	1.337.955	2.018
Abanca	2.016	3.000.000	2.345.714	2.019
Total		10.000.000	8.412.913	

Por último, dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" se encuentran dos pólizas de crédito, una de ellas contratada con Banca March, cuyo contrato se inició en noviembre de 2014 y renovada el 18 de noviembre de 2016 con un límite de 5.000.000 euros, encontrándose dispuesta, al 31 de diciembre de 2016, en un importe de 4.966.504 euros y la segunda contratada con Bankinter, cuyo contrato se inició el 19 de enero de 2015 y renovada el 3 de marzo de 2016, con un límite de 5.000.000 euros, encontrándose dispuesta, al 31 de diciembre

de 2016, en un importe de 40.726 euros habiendo sido renovada por 12 meses más al vencimiento.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el ejercicio 2016, ascienden a 736.290 euros, 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 más un diferencial fijo.

El epígrafe “Fianzas y depósitos” recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 8.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Euros					
	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	Total
Obligaciones y bonos	-	-	-	-	10.130.822	10.130.822
Deudas con entidades crédito (*)	11.199.473	5.126.230	3.839.152	1.963.414	18.537.145	40.665.414
Fianzas a largo plazo	-	358.269	422.627	770.628	1.694.911	3.246.435
Fianzas a corto plazo	510.385	-	-	-	-	510.385
Total	11.709.858	5.484.499	4.261.779	2.734.042	30.362.878	54.553.056

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 27.201.131 euros, préstamos 8.412.913, disposiciones en póliza de crédito por importe de 5.007.230 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 44.140 euros.

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 la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	13,70	3,84
Ratio de operaciones pagadas	13,53	3,21
Ratio de operaciones pendientes de pago	71,82	42,15
	Euros	Euros
Total pagos realizados	25.276.555	935.295
Total pagos pendientes	75.298	15.531

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

16. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, no tiene avales otorgados a favor de terceros.

No obstante lo anterior, como se indica en la Nota 7, los cinco hoteles propiedad de la Sociedad situados en Isla Canela (Ayamonte - Huelva) están afectos a garantías hipotecarias por importe de 16.289.049 euros, correspondientes a cinco préstamos bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos. Dicho saldo corresponde al saldo pendiente de vencimiento y amortización, al 31 de diciembre de 2016, de los cinco préstamos hipotecarios mencionados y correspondientes a cada uno de los inmuebles. En este sentido, como se indica en la Nota 7, la Sociedad, como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1, tiene formalizado con Isla Canela, S.A. un contrato de garantía hipotecaria, respondiendo de la devolución, por parte de dicha sociedad vinculada, de los préstamos hipotecarios asociados a los hoteles que tras la fusión mencionada han pasado a ser propiedad de la Sociedad, hasta la amortización definitiva de los préstamos, recibiendo una comisión equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos hipotecarios garantizados.

17. Administraciones públicas y situación fiscal

17.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros			
	31/12/2016		31/12/2015	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Retenciones sobre dividendos	44.666	-	253.954	-
Otras retenciones practicadas	169.939	-	-	178.492
Retenciones ejercicios anteriores	369.632	-	-	-
Impuesto sobre Valor Añadido	-	364.424	4.627	-
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	10.687	-	14.910
Seguridad Social	-	2.342	-	2.372
Total	584.237	377.453	258.581	195.774

El saldo de “Otras retenciones practicadas” por importe de 169.939 euros, se corresponde con las retenciones practicadas sobre intereses de capital derivadas del sistema de financiación del Grupo PRYCONSA.

El saldo de “retenciones ejercicios anteriores” por importe de 369.632 euros, han sido aportadas por las Sociedades Absorbidas como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1, y se corresponde con las retenciones practicadas en el ejercicio 2015 sobre intereses de capital derivadas del sistema de financiación del Grupo PRYCONSA que se encuentran pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2016. Con posterioridad al cierre del ejercicio 2016, se ha producido el cobro de 299.042 euros en el mes de enero de 2017.

17.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

Ejercicio 2016

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	15.682.656
Diferencias permanentes	313
Diferencias temporales	2.799.443
Base Imponible previa	18.482.412
Base imponible (0%)	18.038.703
Base imponible (25%)	443.709
Compensación de bases imponibles negativas	-443.709
Base imponible fiscal al 0%	18.038.703
Base imponible fiscal al 25%	-
Cuota íntegra (0%)	-
Cuota íntegra (25%)	-
Retenciones y pagos a cuenta	214.605
Líquido a (pagar) / devolver	214.605

Ejercicio 2015

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	9.755.905
Base Imponible previa	9.755.905
Compensación de bases impositivas negativas	-
Base imponible fiscal	9.755.905
Cuota íntegra (0%)	-
Retenciones y pagos a cuenta	-
Líquido a (pagar) / devolver	-

Las diferencias temporarias del ejercicio 2016 que modifican el resultado contable antes de impuestos ascienden a 2.799.443 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 231.635 euros.
- Ajuste negativo por la recuperación de los gastos financieros no deducibles del ejercicio 2015 que se deducen en el ejercicio 2016 por importe de 393.033.
- Ajuste positivo por los deterioros de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2016 por importe de 3.424.111 euros.

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 5.695.954 euros (0 euros en 2015) cuyo activo por impuesto diferido no ha sido registrado dado que el tipo de gravamen aplicable es el 0%. Dichas diferencias temporarias incluyen el importe de la amortización ajustada en 2013 y 2014 pendiente de deducir por importe de 1.853.078 euros así como los deterioros de las inversiones por importe de 3.842.876 euros.

Al cierre del ejercicio 2016 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 2016, los Administradores han propuesto a los Accionistas destinar a dividendos 13.958.138 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 2016, después de impuestos, ha ascendido a 15.682.656 euros (9.755.905 en 2015).

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. En este sentido, como consecuencia de la venta de activos inmobiliarios realizada en el ejercicio 2016, se ha obtenido un resultado negativo de 467.110 euros no aplicando por tanto las obligaciones de reparto de dividendos y de reinversión estipuladas en la mencionada Ley (véase Nota 7).

Al 31 de diciembre de 2016, existen Bases Imponibles Negativas por importe de 35.519 euros pendientes de imputar, procedentes de la sociedad absorbida, INVERETIRO SOCIMI, S.A.U.

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

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

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

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

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

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

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

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, de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Ejercicio 2016

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	15.682.656
Diferencias permanentes	313
Diferencias temporales	2.799.443
Base Imponible previa	18.482.412
Base imponible (0%)	18.038.703
Base imponible (25%)	443.709
Compensación de bases imponibles negativas	-443.709
Base imponible fiscal al 0%	18.038.703
Base imponible fiscal al 25%	-
Cuota íntegra (0%)	-
Cuota íntegra (25%)	-
Gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-

Ejercicio 2015

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	9.755.905
Diferencias temporarias	-
Base Imponible previa	9.755.905
Compensación de bases imponibles negativas	-
Base imponible fiscal	9.755.905
Cuota íntegra (0%)	-
Gastos por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-

17.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Hasta el 31 de mayo de 2014 la Sociedad tenía su domicilio fiscal en Luxemburgo. Con el cambio de domicilio, la Sociedad liquidó la totalidad de los impuestos en dicho país, si bien la Sociedad tiene abiertos a inspección en Luxemburgo todos los ejercicios desde su constitución.

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 acogiéndose 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.

A fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2016, no se ha recibido respuesta alguna por parte del TEAR ante la reclamación económico-administrativa interpuesta por la Sociedad.

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 de 2016 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 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Hoteles	8.190.160	-
Oficinas	4.531.434	-
Comercial	6.195.256	-
Industrial	1.306.684	-
Subtotal alquileres	20.223.534	-
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio	-	10.874.427
Prestaciones de servicios varios	23.250	116.677
Subvenciones de explotación	108.717	-
Total ingresos	20.355.501	10.991.104

La facturación de la Sociedad, durante los ejercicios 2016 y 2015, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

El Importe Neto de la cifra de negocios, por importe de 10.874.427 euros registrado en la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 correspondía principalmente con los dividendos recibidos de las sociedades absorbidas (véase Nota 1).

18.2 Gastos de personal

El saldo de este epígrafe en los ejercicios 2016 y 2015, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios:		
Sueldos, salarios y asimilados	121.092	89.956
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	24.533	15.058
Otras cargas sociales	53.225	2.159
Total	198.850	107.173

18.3 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, en los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Reparaciones y conservación	52.003	645
Servicios de profesionales independientes	513.506	150.716
Primas de seguros	59.311	-
Servicios bancarios y similares	863	39
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	15.982	3.640
Suministros	74.153	227
Otros servicios	254.383	55.970
Otros tributos	1.365.474	30
Total	2.335.675	211.267

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

19.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, en los ejercicios 2016 y 2015, han sido las siguientes:

	Euros						
	31/12/2016			31/12/2015			
	Gastos explotación	Ingresos explotación	Ingresos financieros	Gastos explotación	Ingresos explotación	Gastos financieros	Ingresos dividendos (Nota 18.1)
Isla Canela, S.A.	221.816	149.564	-	-	-	-	-
Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA S.A.	65.333	10.000	894.416	17.508	-	-	-
COGEIN, S.L.	-	348	-	-	3.156	3.156	-
Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.	-	-	-	-	94.983	909.423	10.874.427
Inveretiro, SOCIMI, S.A.	-	-	-	-	18.538	5.919	-
Total	287.149	159.912	894.416	17.508	116.677	915.342	10.874.427

19.2 Saldos con sociedades de Grupo y asociadas

El importe de los saldos con sociedades del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

Ejercicio 2016

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
COGEIN, S.L.	-	6.982
Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A.	47.430.376	-
Total	47.430.376	6.982

Ejercicio 2015

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas del Grupo	Créditos recibidos de empresas del Grupo
Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.	-	44.436.080
Inveretiro, SOCIMI, S.A.U.	17.666	-
Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.	-	37.053
Total	17.666	44.473.133

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

- Con fecha 11 de junio de 2014, la Sociedad formalizó con uno de sus accionistas de referencia, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A., un contrato de prestación de servicios por el que la segunda presta a la Sociedad un servicio de asistencia de gestión integral de servicios de administración, legal y fiscal así como cesión de uso de espacio. El contrato tiene fecha de vencimiento indefinido. Durante el ejercicio 2016, los gastos facturados a la Sociedad han ascendido a 57.500 euros y se encuentran recogidos en el epígrafe de “Gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- La Sociedad por motivo de la fusión (véase Nota 1) se subroga al contrato de financiación firmado en el ejercicio 2010, entre Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. y las Sociedades Absorbidas por el que 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 períodos 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. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados al 31 de diciembre de 2016 han ascendido a 894.416 euros en concepto de gasto financiero.

Como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1, se han traspasado 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 ingreso devengado por este concepto en el ejercicio 2016 ha sido de 50.064 euros, que se encuentra recogido en el epígrafe de ingresos financieros de la Sociedad al 31 de

diciembre de 2016.

- Durante el ejercicio 2010 Isla Canela, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría 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 de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial similar al diferencial medio de la financiación que la Sociedad Absorbida paga como resultado de los préstamos hipotecarios de los que es titular. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 han ascendido a 0 euros en concepto de ingreso financiero.
- El 1 de junio de 2012, Isla Canela S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un acuerdo de prestación de servicios técnicos relacionados con el mantenimiento de los hoteles propiedad de Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. De acuerdo con el mencionado contrato, Isla Canela S.A. proporciona a la Sociedad un servicio integral de mantenimiento preventivo de los hoteles propiedad de la SOCIMI a cambio de una compensación económica equivalente a 74.500 euros anuales que se irán incrementando anualmente con el IPC del período. El contrato es anual pero renovable por las partes tácitamente con carácter también anual aunque cualquiera de las partes puede darlo por resuelto en cualquier momento. El gasto devengado en el ejercicio 2016 como resultado de este contrato de prestación de servicios ha sido de 75.313 euros y se encuentra registrado en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 de la Sociedad.
- Adicionalmente, el contrato de servicios técnicos mencionado en el punto anterior existe una adenda por la que Isla Canela, S.A. presta a Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., un servicio de gestión de las obras de reforma correctiva de los hoteles propiedad de la segunda y cuyo mantenimiento preventivo está a cargo de Isla Canela, S.A. Isla Canela, S.A., bajo esta adenda, actúa como jefe de obra de la remodelación de los hoteles. La compensación que Isla Canela, S.A. recibe a cambio de este servicio es del 5% de remuneración calculada sobre el valor de las reformas que se realicen dentro del marco del mencionado contrato.

El coste por este concepto en el ejercicio 2016 en relación a esta adenda al contrato ha sido de 123.707 euros que se encuentra registrado en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 de la Sociedad.

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

La remuneración total, devengada en los ejercicios 2016 y 2015 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	
	2016	2015
Retribución fija	40.000	40.000
Retribución variable	1.000	-
Dietas	12.500	15.000
Planes de pensiones	-	-
Atenciones estatutarias	-	-
Otros	-	-
Total	53.500	55.000

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

Por otra parte al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 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 2016 y 2015:

2016			2015		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
4	1	5	4	1	5

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

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

Al cierre del ejercicio 2016, 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 ejercicio 2016 y 2015, detallado por

categorías, es el siguiente:

Categorías	2016	2015
Dirección	-	-
Personal técnico y mandos intermedios	1	1
Personal administrativo	1	-
Total	2	1

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2016		2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	4	1	4	1
Dirección	-	-	-	-
Personal técnico y mandos intermedios	1	-	1	-
Personal administrativo	-	1	-	-
Total	5	2	5	1

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

22.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2016 y 2015, 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	
	2016	2015
Servicios de Auditoría	48.500	25.000
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	48.500	25.000
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	48.500	25.000

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se ha producido un incremento de los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas, como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1.

23. Información medioambiental

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

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

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las mismas no tienen directamente responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

24. Normas Internacionales de Información Financiera

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

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

25. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 se han producido los siguientes hechos posteriores:

- Con fecha 20 de enero de 2017, la Sociedad ha llevado a cabo la contratación de un préstamo hipotecario con la entidad financiera Banca March, por importe de 11.400.000 euros cuya fecha de vencimiento final es 1 de enero de 2031, empleando como garantía hipotecaria del mismo el activo en renta situado en calle Jose Abascal, 41 de Madrid. Sobre el mencionado préstamo hipotecario, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad ha procedido 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.
- Con fecha 21 de enero de 2017 se ha producido la rescisión del contrato de arrendamiento de los locales situados en Plaza de España, 5 (Castellón) que se encontraban alquilados a Inditex (Zara).
- Con fecha 7 de febrero de 2017 se ha procedido a la adquisición de un edificio de oficinas

y plazas de garaje situado en calle Francisco Gervás 13 esquina a calle Orense 62 de Madrid con 1.827 m² de superficie bruta alquilable. La operación ha ascendido a 3.000.000 euros y ha sido pagada al contado. Dicho edificio se encuentra en el momento de la compra sin arrendar.

- Con fecha 10 de febrero de 2017 se ha procedido a la adquisición de un local comercial y dos plazas de garaje situado en la calle Goya 59 de Madrid, con 862,74 m² de superficie bruta alquilable, por importe de 15.250.000 euros y ha sido pagada al contado. Dicho local se encuentra en el momento de la compra sin arrendar.
- Con fecha 6 de febrero de 2017 se ha firmado un acuerdo con el arrendatario Unidad Editorial S.A. en relación al contrato de arrendamiento firmado con la Sociedad sobre el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid, a través del cual se produce el subarrendamiento por parte de Unidad Editorial, S.A. de la mayor parte de dicho inmueble a la Sociedad Cabify hasta el final del contrato que la Sociedad tiene firmado con UNEDISA, el cual expira el 26 de febrero de 2019. Concretamente, se producirá el subarrendamiento de 1.941 m² a partir del 6 de marzo de 2017 y de 3.100 m² a partir del 6 de marzo de 2018.

Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2016
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"> Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	<p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	<p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros
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 <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 2016
<ul style="list-style-type: none"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) 	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPañÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros
<ul style="list-style-type: none"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPañÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
<p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas</p>	-
<ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. 	-
<ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% 	-
<ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	-
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016 <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPañÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010 Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011 Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012 Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013 Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014 Dividendos del 2014: 22 de junio de 2015 Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016 <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016

Descripción	Ejercicio 2016
<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: 19/10/1987 • Locales comerciales de la calle Caleruega: 30/12/2011 <p>Durante el ejercicio 2012, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficinas Sanchinarro V: 30/10/2012 • Oficinas Sanchinarro VI: 29/11/2012 • Oficinas Sanchinarro VII: 29/11/2012 • Vallecas Comercial I: 30/10/2012 • Vallecas Comercial II: 30/10/2012 • Oficinas Coslada III: 29/11/2012 <p>Durante el ejercicio 2013 se produjo la fusión por absorción de Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009 SOCIMI, S.A.U, con lo que la Sociedad Absorbida incorporó en su balance de situación todos los activos inmobiliarios procedentes de la absorbida, sin efecto fiscal asociados.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotel Tryp Cibeles: 16/05/2002 • Local Calle Rutillo: 06/04/2000 • 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 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>Durante el ejercicio 2016, se han producido 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

Descripción	Ejercicio 2016
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 millones de euros, es el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marina Isla Canela Centro Comercial: 4,70 • Barceló Isla Canela: 27,29 • Meliá Atlántico: 34,9 • Playa Canela: 17,15 • Iberostar Isla Canela: 25,58 • Isla Canela Golf: 4,91 • Gran Vía 1, 2º izda: 1,94 • Caleruega: 0,98 • Sanchinarro V: 0,22 • Sanchinarro VI: 8,78 • Sanchinarro VII: 7,09 • Vallecas Comercial I: 3,92 • Vallecas Comercial II: 3,91 • Coslada III: 5,81 • Tryp Cibeles: 21,59 • Daganzo de Arriba: 13,72 • Gran Vía 34: 21,53 • Pradillo 42: 18,23 • Albalá 7: 2,87 • Gran Vía 1, 1º izda: 2,73 • Gran Vía 1, 2º dcha: 2,87 • Gran Vía 1, 1º dcha: 3,01 • Rutilo: 1,38 • Dulcinea: 1,53 • San Antón: 3,96 • Plaza España: 15,10 • Titán, 13: 31,83 • Conde Peñalver: 20,43 • Gran Vía 55: 13,46 • José Abascal: 19,4
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.	-

Anexo 2. Ejercicios de adquisicion de los bienes susceptibles de amortización

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

Año adquisición	Coste en Euros	
	Inversiones inmobiliarias	Equipos procesos de información
2009	117.856.290	-
2010	3.288.602	-
2011	13.878.786	-
2012	17.768.699	-
2013	4.269.296	-
2014	449.308	440
2015	8.779.738	2.178
Total	166.290.718	2.618

- **INVERETIRO SOCIMI, S.A.U.**

Año adquisición	Coste en Euros	
	Inversiones inmobiliarias	
2009		-
2010		-
2011		-
2012		-
2013		9.328.812
2014		18.412.947
2015		-
Total		27.741.759

Los detalles anteriores no incluyen el importe relativo al coste de los terrenos al no ser susceptibles de amortización.

Anexo 3. Diferencias temporales y bases imponibles negativas

Las diferencias temporales pendientes de imputar así como las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2015 de las Sociedades Absorbidas, son las siguientes:

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

Diferencias temporales	
Concepto	Euros
Amortización	2.011.684
Deterioro Inversiones inmobiliarias	418.765
Total	2.430.449

- **INVERETIRO SOCIMI, S.A.U.**

Bases imponibles negativas	
Año	Euros
2011	91.219
2013	388.009
Total	479.228

Diferencias temporales	
Concepto	Euros
Gastos financieros	393.033
Amortización	73.029
Total	466.062

Anexo 4.1 Balance auditado a 31.12.2015 de la sociedad absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009 SOCIMI, S.A.U.
**COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U.
 BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Euros)**

ACTIVO	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
ACTIVO NO CORRIENTE	213.029.849	221.143.090	PATRIMONIO NETO	281.603.375	274.087.903
Inmovilizado material	2.254	412	FONDOS PROPIOS-		
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.254	412	Capital	257.160.000	257.160.000
Inversiones inmobiliarias	211.882.184	219.960.746	Capital escriturado	257.160.000	257.160.000
Inversiones inmobiliarias netas	210.452.184	219.893.884	Reservas	4.531.093	3.322.823
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	1.430.000	66.862	Legal y estatutarias	2.877.442	1.669.173
Inversiones financieras a largo plazo	1.145.411	1.181.932	Otras reservas	1.653.651	1.653.651
Otros activos financieros	1.145.411	1.181.932	Resultado del ejercicio	18.498.617	12.082.697
			SUBVENC., DONAC. Y LEGADOS RECIBIDOS-	1.413.665	1.522.383
			Subvenciones, donaciones y legados recibidos	1.413.665	1.522.383
			PASIVO NO CORRIENTE	6.491.335	6.418.286
			Deudas a largo plazo	6.491.335	6.418.286
			Deudas con entidades de crédito	3.429.364	4.616.144
			Otros pasivos financieros	3.061.971	1.802.142
ACTIVO CORRIENTE	80.711.336	61.854.373	PASIVO CORRIENTE	5.646.475	2.491.273
Existencias	1.079	912	Deudas a corto plazo	4.288.075	1.356.332
Anticipos a proveedores	1.079	912	Deudas con entidades de crédito	4.131.501	1.356.200
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.016.232	1.420.641	Otros pasivos financieros	156.574	132
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.717.189	992.928	Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo	28.906	19.201
Otros créditos con las Administraciones Públicas	299.043	427.713	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.329.494	1.115.740
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	77.474.151	59.967.078	Proveedores	1.122.319	409.068
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	77.474.151	59.967.078	Acreedores varios	1.519	2.064
Inversiones financieras a corto plazo	17.608	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	205.656	182.277
Otros activos financieros	17.608	-	Anticipos de clientes	-	522.331
Periodificaciones a corto plazo	120	120			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	202.146	465.622			
Tesorería	202.146	465.622			
TOTAL ACTIVO	293.741.185	282.997.463	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	293.741.185	282.997.463

Anexo 4.2 Balance auditado a 31.12.2015 de la sociedad absorbida, INVERETIRO SOCIMI, S.A.U.
**INVERETIRO SOCIMI, S.A.U.
 BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Euros)**

ACTIVO	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE	44.987.724	45.302.044	PATRIMONIO NETO	47.226.555	44.761.593
Inversiones inmobiliarias	44.434.279	44.748.599	FONDOS PROPIOS-		
Inversiones financieras a largo plazo	553.445	553.445	Capital	44.992.853	44.992.853
Otros activos financieros	553.445	553.445	Capital escriturado	44.992.853	44.992.853
			Reservas	87.835	87.835
			Legal y estatutarias	22.855	22.855
			Otras reservas	64.980	64.980
			Resultados negativos de ejercicio anteriores	-319.095	-1.882.512
			Resultado del ejercicio	2.464.962	1.563.417
			PASIVO NO CORRIENTE	24.324.605	553.445
			Deudas a largo plazo	24.324.605	553.445
			Deudas con entidades de crédito	23.771.160	-
			Otros pasivos financieros	553.445	553.445
ACTIVO CORRIENTE	28.144.456	526.652	PASIVO CORRIENTE	1.581.020	513.658
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	70.589	19.691	Deudas a corto plazo	1.330.078	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	70.589	19.691	Deudas con entidades de crédito	1.330.078	-
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	28.067.582	-	Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo	32.795	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	28.067.582	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	218.147	513.658
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.285	506.961	Proveedores	5.747	8.217
Tesorería	6.285	506.961	Acreedores varios	-	4.690
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	212.400	500.751
TOTAL ACTIVO	73.132.180	45.828.696	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	73.132.180	45.828.696

(*) Ejercicio no auditado

Anexo 5. Balance de fusión a 31.12.2015 con efectos 01.01.2016

ACTIVO	01/01/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	01/01/2016
ACTIVO NO CORRIENTE	264.691.679	PATRIMONIO NETO	291.100.752
Inmovilizado material	2.254	Capital	267.577.040
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.254	Capital escriturado	267.577.040
Inversiones inmobiliarias	262.990.569	Reservas	12.354.142
Inversiones inmobiliarias brutas	305.822.723	Legal y estatutarias	156.252
Amortización acumulada	-27.612.951	Reserva aplicación PGC	-1.956.848
Deterioros	-16.649.203	Reserva de Fusión	14.154.738
Inversiones inmobiliarias en curso	930.000	Resultado del ejercicio	9.755.905
Anticipos	500.000	SUBVENC., DONAC. Y LEGADOS RECIBIDOS-	1.413.665
Inversiones financieras a largo plazo	1.698.856	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	1.413.665
Otros activos financieros	1.698.856		
		PASIVO NO CORRIENTE	30.815.940
		Deudas a largo plazo	30.815.940
		Deudas con entidades de crédito	27.200.524
		Otros pasivos financieros	3.615.416
ACTIVO CORRIENTE	64.672.904	PASIVO CORRIENTE	7.447.891
Existencias	1.079	Deudas a corto plazo	5.618.153
Anticipos a proveedores	1.079	Deudas con entidades de crédito	5.461.579
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.345.402	Otros pasivos financieros	156.574
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.717.189	Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo	70.793
Otros créditos con las Administraciones Públicas	628.213	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.758.945
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	61.095.358	Proveedores	1.143.493
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	61.095.358	Acreedores varios	1.622
Inversiones financieras a largo plazo	17.608	Otras deudas con las Administraciones Públicas	613.830
Otros activos financieros	17.608		
Periodificaciones a corto plazo	120		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	213.337		
Tesorería	213.337		
TOTAL ACTIVO	329.364.583	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	329.364.583

Informe de Gestión

Ejercicio 2016

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de gestión al cierre del ejercicio 2016

1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2016

A la hora de comparar las cifras del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 con las del ejercicio anterior, debemos considerar que durante el ejercicio 2016 ha tenido lugar la fusión por absorción descrita en la Nota 1. En este sentido, destacamos que los datos comparativos referidos al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 se corresponden con los estados financieros individuales de la Sociedad Holding, Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.

A continuación se detallan las principales cifras al 31 de diciembre de 2016 en comparación con el 31 de diciembre de 2015.

Cuenta de resultados	Euros		
	31/12/2016	31/12/2015	+ / -
Ingresos	20.246.784	10.991.104	+84,21%
Net operating income (NOI)	18.208.945	10.991.104	+65,67%
Gastos generales	-582.618	-318.369	+83,00%
Ebitda	17.626.327	10.672.735	+65,15%
Resultado financiero	337.827	-916.830	-136,85%
Ebt	17.964.154	9.755.905	+84,14%
Amortizaciones	-4.648.510	-	
Subvenciones	108.717	-	
Deterioro/Reversión	1.013.537	-	
Otros resultados	11.855	-	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	-467.110	-	
Rdo. Enajenación activos financieros	443.709	-	
Valor razonable instr. Financieros	1.256.304	-	
Ebt	15.682.656	9.755.905	+60,75%
Impuesto sociedades	-	-	-
Resultado neto	15.682.656	9.755.905	+60,75%

Indicadores sectoriales al 31 de diciembre de 2016

	Euros	
	31/12/2016	Por acción
Beneficio neto recurrente	13.879.926	3,12
Valor neto de los activos	384.886.299	86,45
Rentabilidad neta	12,52%	
Ratio de desocupación	10,04%	
Ratio costes/ingresos	4,84%	

Principales magnitudes al 31 de diciembre de 2016

	Ejercicio 2016
Rentas anualizadas (MM€)	20,36
FFO (MM€)	17,64
FFO (€/acción)	3,96
Valor activos inmobiliarios (MM€)	378,21
GAV (MM€)	435,11
NAV (MM€)	384,89
Activos en gestión s/r (número)	215
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	142.188
% ocupación al cierre	91,64%
WAULT	7,18
LTV	11,54%
LTV ajustado	15,29%
Deuda neta (MM€)	50,23
Beneficio (€/acción)	3,52
Dividendo (€/acción)	3,14
Rentabilidad bruta vía dividendo	4,66%

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 31 de diciembre de 2016, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 340.827.425 euros. Durante el ejercicio 2016, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

- **Inversiones realizadas por importe de 34.933.511 euros:**
 - Reformas realizadas en los hoteles por importe de 2.578.179 euros.
 - Adquisición de un local comercial. Con fecha 1 de marzo de 2016 se formalizó la adquisición de un local comercial sito en la calle Gran Vía 55 de Madrid mediante pago al contado. El importe de la operación ascendió a 13.000.000 euros incluyendo el anticipo de 500.000 euros que se abonó en el ejercicio 2015 (13.455.000 euros con gastos de adquisición e impuestos). El mencionado local tiene una superficie construida aproximada de 1.400 metros cuadrados.
 - Adquisición de un edificio de oficinas. Con fecha 2 de diciembre de 2016 se adquiere un edificio destinado a oficinas y plazas de garaje, situado en la calle José Abascal 41 de Madrid, con 5.287 m2 edificables, por importe de 19.000.000 euros. El coste total de la operación incluyendo los costes de adquisición pagados en 2016 de la misma ha ascendido a 19.400.332 euros.
- **Desinversiones realizadas por importe de 1.358.810 euros:**
 - Ventas de oficinas (lofts). Durante el ejercicio se han vendido 3 loft de la promoción de Coslada III y 2 de la promoción de Sanchinarro VI (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de 467.110 euros.

Dividendos:

Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2016:

El resultado positivo de la Sociedad obtenido en el ejercicio 2015 ascendió a 9.755.905 euros. La

distribución del resultado positivo fue la siguiente:

Distribución del resultado neto del ejercicio 2015	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2015	9.755.905
• Reservas primera aplicación PGC	1.800.596
• Reserva legal	975.590
• Dividendos	6.979.719

Dividendos de la Sociedad a pagar a los accionistas en el ejercicio 2017:

El resultado neto positivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 ha ascendido a 15.682.656 euros. En la Junta General Anual de la misma a celebrar en el 2017, está prevista la aprobación de la siguiente propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2016 por la que se prevé el pago de un dividendo bruto de 13.958.138 euros. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

Propuesta de distribución del resultado neto del ejercicio 2016	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2016	15.682.656
• Reservas primera aplicación PGC	156.252
• Reserva legal	1.568.266
• Dividendos	13.958.138

El dividendo bruto por acción del ejercicio 2016 es de 3,14 euros por acción en comparación a los 1,57 euros por acción obtenido en el ejercicio 2015. La rentabilidad por dividendo del ejercicio 2016 ha sido del 4,66% frente al 2,36% del ejercicio 2015 calculado sobre la cotización media de cada ejercicio.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 50.227.385 euros. El detalle de la misma es el siguiente.

Detalle de deuda	Euros
	31/12/2016
Titán, 13	14.412.731
Conde de Peñalver, 16	9.358.428
Plaza de España (Castellón)	3.429.972
Deuda con garantía hipotecaria	27.201.131
Obligaciones y bonos	10.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	5.007.230
Préstamos a largo plazo	8.412.913
Intereses devengados pendientes de vencimiento	174.962
Deuda sin garantía real	23.595.105
Tesorería	-568.851
Deuda financiera neta	50.227.385

Adicionalmente, con fecha de 20 de enero de 2017, la Sociedad ha firmado con Banca March, S.A. un préstamo a largo plazo con garantía hipotecaria sobre uno de sus activos inmobiliarios por importe de 11.400.000 euros. Dicho préstamo tiene 2 años de carencia y 12 años de amortización (14 años en total) con sistema de amortización creciente a partir del segundo año.

El LTV de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 es del 11,54%. El LTV ajustado es del 15,29%. Dicho LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (16.289.049 euros al 31 de diciembre de 2016).

Ingresos: Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 20.246.784 euros. El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros
	31/12/2016
Hoteles	8.208.394
Oficinas	4.531.435
Comercial	6.195.256
Industrial	1.306.684
Otros	5.016
Ingresos	20.246.784

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 18.208.945 euros. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros
	31/12/2016
Hoteles	7.114.084
Oficinas	3.952.688
Comercial	5.876.422
Industrial	1.260.735
Otros	5.016
NOI	18.208.945

El Importe Neto de la cifra de negocios, por importe de 10.991.104 euros registrados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 correspondía principalmente con los dividendos recibidos de las sociedades absorbidas (véase Nota 1).

Al 31 de diciembre de 2016, **el Ebitda** es positivo y asciende a 17.626.327 euros (10.672.735 euros en 2015).

Deterioro/Reversión: Tras la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han registrado deterioros por importe de 3.424.111 euros, que han afectado al área Comercial principalmente, así como reversiones de deterioros por importe de 4.464.458 euros, focalizado en el área de Hoteles y Oficinas. El impacto neto en la cuenta de resultados del ejercicio 2016 ha sido positivo por importe de 1.040.347 euros (0 euros en 2015). Adicionalmente se han dotado deterioros de créditos comerciales por importe de 26.810 euros (0 euros en 2015).

Resultado enajenación de activos: Al 31 de diciembre de 2016 se han vendido 3 lofts en Coslada III y 2 en Sanchinarro VI, que han generado una pérdida conjunta de -467.110 euros (0 euros en 2015).

Resultado enajenación de activos financieros: Al 31 de diciembre de 2016 se han obtenido resultados positivos por venta de acciones cotizadas por importe de 443.709 euros (0 euros en 2015) y se han reconocido beneficios por importe de 1.256.304 euros (0 euros en 2015), como consecuencia de la valoración de activos financieros al cierre del ejercicio.

Resultado financiero: Como consecuencia de la política de financiación a Sociedades Vinculadas del excedente de tesorería, la Sociedad ha generado en el ejercicio 2016 un resultado financiero positivo por importe de 894.416 euros, así como ingresos financieros de terceros por importe de 125.387 euros y dividendos por importe de 235.055 euros. Los ingresos financieros totales han ascendido, pues, a 1.254.858 euros. Los gastos financieros de la Sociedad en el ejercicio 2016 han

ascendido a 917.032 euros. Ello supone, por tanto, un resultado financiero positivo en el ejercicio 2016 por importe de 337.827 euros (-916.830 euros en 2015).

Resultado neto: El resultado neto del ejercicio 2016 ha sido positivo por importe de 15.682.656 euros (9.755.905 euros en el ejercicio 2015) lo que supone un beneficio neto por acción de 3,52 euros (2,19 euros en 2015).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 30 de enero de 2017 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio a excepción de la inversión en un edificio de oficinas situado en la calle José Abascal 41 de Madrid realizada en diciembre de 2016. 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.

El resultado de dichas valoraciones ha generado un resultado neto positivo en la cuenta de resultados del Grupo al 31 de diciembre de 2016 por importe de 1.040.347 euros.

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 85.191.329 euros, vinculados principalmente, a los locales situados en la calle Gran Vía, 34 de Madrid, calle Conde de Peñalver, 16 de Madrid, calle Gran Vía, 55 de Madrid, Hotel Barceló Isla Canela, Hotel Tryp Cibeles de Madrid y la nave industrial situada en Daganzo de Arriba de Madrid.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2016 asciende a 378.214.861 euros. El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	31/12/2016
Hoteles	123.925.492
Oficinas	94.867.220
Comercial	142.104.150
Industrial	17.318.000
Total	378.214.862

En el ejercicio los principales movimientos que se han producido se corresponden principalmente con:

- Inversiones en Capex de Hoteles: 2.578.179 euros
- Aumento del valor de los activos inmobiliarios: 14.906.396 euros
- Adquisiciones del ejercicio: 36.282.242 euros
- Desinversión en activos inmobiliarios: 1.358.810 euros

3. Información Segmentada

La Sociedad identifica sus segmentos operativos en base a informes internos que son base de

revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de 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 2016 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Industrial
- Otros

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

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

Cuenta de resultados segmentada

Ejercicio 2016

31/12/2016	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	8.208.394	4.531.435	6.195.256	1.306.684	5.016	20.246.784
Costes Indirectos	-1.094.310	-578.747	-318.833	-45.949	-	-2.037.839
Margen Neto	7.114.084	3.952.688	5.876.422	1.260.735	5.016	18.208.945
Gastos generales	-236.262	-130.428	-178.318	-37.610	-	-582.618
Ebitda	6.877.822	3.822.260	5.698.105	1.223.125	5.016	17.626.327
% s/ ingresos	83,79%	84,35%	91,98%	93,61%	100,00%	87,06%
Amortizaciones	-2.422.480	-1.058.139	-1.023.868	-144.023	-	-4.648.510
Subvenciones	108.717	-	-	-	-	108.717
Resultados extraordinarios	-	2.500	6.710	-	2.646	11.856
Resultado enajenaciones activos	-	-467.110	-	-	-	-467.110
Deterioro/Reversión	3.503.434	148.125	-2.638.022	-	-	1.013.537
Resultado financiero	-	-279.997	-202.361	-	2.520.197	2.037.840
Ebt	8.067.492	2.167.639	1.840.563	1.079.102	2.527.860	15.682.656
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	8.067.492	2.167.639	1.840.563	1.079.102	2.527.860	15.682.656
% s/ ingresos	98,28%	47,84%	29,71%	82,58%	50393,12%	77,46%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

	Euros		
	31/12/2016		
	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	8.208.394	40,54%	110.538.158
Oficinas	4.531.435	22,38%	93.479.367
Comercial	6.195.256	30,60%	75.547.237
Industrial	1.306.684	6,45%	13.458.771
Otros	5.016	0,02%	-
Total ingresos	20.246.784	100,00%	293.023.533

Es importante señalar que al 31 de diciembre de 2016, un 41% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 22% por oficinas, el 31% por locales comerciales y el 6% restante por industrial. Al cierre de diciembre de 2016, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 82%; los locales comerciales están alquilados en un 67% y el área industrial al 100%. Al 31 de diciembre de 2016, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 91,64%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 142.187 m2 alquilables (215 activos en gestión).

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

Zona	Euros	
	31/12/2016	
	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	11.756.703	58,07%
Huelva	7.154.606	35,34%
Castellón	1.335.475	6,60%
Cáceres	-	-
Total	20.246.784	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la mayor parte de los ingresos 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 60%, seguido de Huelva con un 35% y de Castellón con un 7%. Cáceres no ha obtenido ingresos en el ejercicio 2016.

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva, con un 93%, siendo, la proporción entre Madrid y Huelva del 63%:37%. Al cierre de diciembre de 2016 no hay ingresos en Cáceres ya que el contrato de arrendamiento del único activo localizado allí se resolvió anticipadamente a finales del 2013 y por el momento no se ha vuelto a alquilar. Asimismo, con efectos de Enero de 2017, los locales de Castellón han quedado sin arrendatario por lo que la Sociedad ha comenzado a comercializarlos.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 31 de diciembre de 2016, el grado de ocupación de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 91,64% en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Segmentos	% ocupación	m2 sobre rasante
	31/12/2016	31/12/2016
Hoteles	100,00%	80.135
Oficinas	82,12%	26.442
Comercial	67,15%	21.800
Industrial	100,00%	13.810
Total	91,64%	142.187

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 de locales comerciales 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 la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2016	2015
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	13,70	3,84
Ratio de operaciones pagadas	13,53	3,21
Ratio de operaciones pendientes de pago	71,82	42,15
Euros		
Total pagos realizados	25.276.555	935.295
Total pagos pendientes	75.298	15.531

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

6. Beneficios por acción al 31 de diciembre de 2016

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

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Beneficio Neto consolidado atribuible a la Sociedad Dominante	15.682.656	9.755.906
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	3,52	2,19

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.

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

El detalle de los dividendos por acción es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Dividendo bruto a los accionistas (*)	13.958.138	6.979.719
Número de acciones medias ordinarias en circulación	4.452.197	4.452.197
Dividendo bruto por acción	3,14	1,57
Variación entre ejercicios	100%	

(*) De cada ejercicio a pagar en el ejercicio siguiente

De acuerdo con la propuesta de distribución del resultado positivo del 2016 a formular por los

Administradores de la Sociedad, el dividendo a distribuir en 2017 por los beneficios del 2016 ascenderá a 13.958.138 euros (3,14 euros por acción).

7. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La compañía no realiza actividades de investigación y desarrollo.

9. Principales riesgos del Grupo

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 31 de diciembre de 2016, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

descarta, no obstante, realizar alguna cobertura puntual.

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 los mismos. 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 expuesto el Grupo: (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.

10. Perspectivas ejercicio 2017

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2017 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo, así como por la nueva adquisición realizada por la SOCIMI Holding mencionada en el apartado de hechos posteriores. 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 en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2016, 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 cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 se han producido los siguientes hechos posteriores:

- Con fecha 20 de enero de 2017, la Sociedad ha llevado a cabo la contratación de un préstamo hipotecario con la entidad financiera Banca March, por importe de 11.400.000 euros cuya fecha de vencimiento final es 1 de enero de 2031, empleando como garantía hipotecaria del mismo el activo en renta situado en calle Jose Abascal, 41 de Madrid. Sobre el mencionado préstamo hipotecario, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad ha procedido 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.
- Con fecha 21 de enero de 2017 se ha producido la rescisión del contrato de arrendamiento de los locales situados en Plaza de España, 5 (Castellón) que se encontraban alquilados a Inditex (Zara).
- Con fecha 7 de febrero de 2017 se ha procedido a la adquisición de un edificio de oficinas y plazas de garaje situado en calle Francisco Gervás 13 esquina a calle Orense 62 de Madrid con 1.827 m² de superficie bruta alquilable. La operación ha ascendido a 3.000.000 euros y ha sido pagada al contado. Dicho edificio se encuentra en el momento de la compra sin arrendar.
- Con fecha 10 de febrero de 2017 se ha procedido a la adquisición de un local comercial y dos plazas de garaje situado en la calle Goya 59 de Madrid, con 862,74 m² de superficie bruta alquilable, por importe de 15.250.000 euros y ha sido pagada al contado. Dicho local se encuentra en el momento de la compra sin arrendar.
- Con fecha 6 de febrero de 2017 se ha firmado un acuerdo con el arrendatario Unidad Editorial S.A. en relación al contrato de arrendamiento firmado con la Sociedad sobre el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid, a través del cual se produce el subarrendamiento por parte de Unidad Editorial, S.A. de la mayor parte de dicho inmueble a la Sociedad Cabify hasta el final del contrato que la Sociedad tiene firmado con UNEDISA, el cual expira el 26 de febrero de 2019. Concretamente, se producirá el subarrendamiento de 1.941 m² a partir del 6 de marzo de 2017 y de 3.100 m² a partir del 6 de marzo de 2018.

13. Informe Anual de Gobierno Corporativo

Ver Anexo A.

Anexo A. Informe Anual de Gobierno Corporativo

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2016
--	------------

C.I.F.	A87093902
---------------	-----------

DENOMINACIÓN SOCIAL

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

GLORIETA DE CUATRO CAMINOS 6 Y 7 4ª MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
15/12/2011	267.577.039,70	4.452.197	4.452.197

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON JUAN COLOMER BERROCAL	272.314	0	6,12%
DON MARCO COLOMER BERROCAL	272.315	0	6,12%
COGEIN, S.L.	517.819	342.305	19,32%
COMPAÑÍA ADMINISTRADORA DE RECURSOS Y OBLIGACIONES, S.L.	0	222.610	5,00%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
COGEIN, S.L.	GRAN VÍA 34, S.A.	342.305
COMPAÑÍA ADMINISTRADORA DE RECURSOS Y OBLIGACIONES, S.L.	MULTIACTIVIDADES REUNIDAS, S.L.	222.610

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
COMPAÑÍA ADMINISTRADORA DE RECURSOS Y OBLIGACIONES, S.L.	14/12/2016	Se ha superado el 5% del capital Social
COGEIN, S.L.	14/12/2016	Se ha descendido el 15% del capital Social
JP MORGAN CHASE & CO	16/12/2016	Se ha descendido el 3% del capital Social
COGEIN, S.L.	16/12/2016	Se ha superado el 15% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN	20	0	0,00%
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	0	0	0,00%
DOÑA OFELIA M ^a MARÍN-LOZANO MONTÓN	0	0	0,00%
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	1.367.732	498.360	41,91%
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	551.886	272.315	18,51%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	498.360
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	DON JAIME COLOMER BERROCAL	272.315

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	60,43%
---	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	551.886	272.315	551.886	18,51%
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	1.367.732	498.360	1.367.732	41,91%
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN	20	0	20	0,00%
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	0	0	0	0,00%
DOÑA OFELIA M ^a MARÍN-LOZANO MONTÓN	0	0	0	0,00%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	DON JAIME COLOMER BERROCAL	272.315
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	498.360

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

HERMANOS

Nombre o denominación social relacionados
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

PRIMOS

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

PRIMOS

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN
DON JUAN COLOMER BERROCAL

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

PADRE / HIJO

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN
DON MARCO COLOMER BERROCAL

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

PADRE / HIJO

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN
COGEIN, S.L.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

MARCO COLOMER BARRIGÓN ES PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO DE COGEIN, S.L. Y TIENE EL 26,15% DE PARTICIPACIÓN

Nombre o denominación social relacionados
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN
COGEIN, S.L.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN ES CONSEJERO DE COGEIN, S.L. Y TIENE EL 33,12% DE PARTICIPACIÓN

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BERROCAL
COGEIN, S.L.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

MARCO COLOMER BERROCAL TIENE EL 2,34% DE PARTICIPACIÓN

Nombre o denominación social relacionados
DON JUAN COLOMER BERROCAL
COGEIN, S.L.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

JUAN COLOMER BERROCAL ES TITULAR DEL 2,34% DE COGEIN, S.L.

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

NO HAY

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí No

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,00%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

NO HAY

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

NO EXISTEN

A.9.bis Capital flotante estimado:

Capital Flotante estimado	%
	15,00

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí

No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí

No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

De acuerdo con los artículos 2.3 y 7.1.c del Reglamento de la Junta General de Accionistas, es competencia de la Junta General la modificación de los Estatutos Sociales y del propio Reglamento de la Junta previa propuesta e informe del Consejo de Administración. El régimen de mayorías previstas para la modificación de los Estatutos y la tutela de los derechos de los socios, en ese supuesto, se regula de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
29/06/2015	75,56%	18,35%	0,00%	0,00%	93,91%
01/04/2016	74,64%	18,34%	0,00%	0,00%	92,98%
19/05/2016	75,56%	19,38%	0,00%	0,00%	94,94%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección de la página web de la Sociedad es: www.saintcroixhi.com. Dentro del menú de "Accionistas e Inversores" se encuentra la información sobre Gobierno Corporativo así como la información sobre Juntas de Accionistas y resto de información que debe ponerse a disposición de los accionistas de la Sociedad.

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	11
Número mínimo de consejeros	3

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN		Independiente	CONSEJERO	10/06/2014	10/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO		Independiente	CONSEJERO	02/12/2014	02/12/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA OFELIA M ^ª MARIN-LOZANO MONTÓN		Independiente	CONSEJERO	02/12/2014	02/12/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN		Dominical	CONSEJERO	10/06/2014	10/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN		Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	10/06/2014	10/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	5
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	20,00%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO

Perfil:

Juan Carlos Ureta es Presidente de Renta 4 Banco, especializado en gestión patrimonial, mercados de capitales y financiación a empresas. Renta 4 Banco es el único Banco especializado en gestión patrimonial que cotiza en la Bolsa española. Es Diplomado en la Especialidad Jurídico-Económica (Abogado Economista), por la Universidad de Deusto (Bilbao). Es Abogado del Estado en excedencia de la promoción de 1980 y agente de cambio y bolsa de la Bolsa de Madrid, desde 1986, con el número 1 de su promoción. Presidente del Instituto Español de Analistas Financieros, Presidente de la Fundación de Estudios Financieros, Miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Permanente de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid desde 1989.

Ha sido Miembro del Consejo de Administración del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear) entre 1996 y 2003. Fue Presidente de dicho Servicio en el año 2002. Miembro del Consejo de Administración de BME (Bolsas y Mercados Españoles) sociedad "holding" que integra a todas las Bolsas y Sistemas de Compensación y Liquidación Españoles entre 2002 y 2006. Miembro del Consejo de Administración de Indra Sistemas entre 1998 y 2007. Miembro del Consejo Asesor de Lucent Technologies en España entre 1996 y 2001. Miembro del Consejo Asesor de ING Direct. Consultor de varios grupos empresariales españoles y extranjeros y autor de numerosas publicaciones especializadas en temas jurídicos y financieros.

Nombre o denominación del consejero:

DOÑA OFELIA M^a MARÍN-LOZANO MONTÓN

Perfil:

Ofelia Marín-Lozano Montón es actualmente la Consejera Delegada de 1962 CAPITAL SICAV, sociedad de inversión dedicada a la gestión de inversiones y comercialización activa a nuevos inversores ajenos al núcleo familiar fundacional de esta IIC de renta variable. Es licenciada en Derecho en 1992 así como Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por ICADE (Madrid) en 1993 habiendo realizado cursos de doctorado en ciencias empresariales por ICADE entre 1995 y 1997. Es profesora de ICADE desde el año 1998, Miembro de la Junta Directiva Nacional del Instituto Español de Analistas Financieros desde 2011 (Miembro de las Comisiones de Organización, Miembros, Nombramientos y Retribuciones y de Comunicación y Relaciones Institucionales).

Ha sido Directora de Economía del Círculo de Empresarios entre 2012 y 2013 y Directora de Análisis de BANCA MARCH entre 2000 y 2012 así como Responsable del Análisis y Asesoramiento de Renta Variable española de Banco Santander Negocios (ahora "BANIF") para las oficinas de banca privada en España y algunas en el extranjero entre 1993 y 2000. Desde 2009 ha impartido múltiples conferencias durante su carrera profesional tanto a nivel nacional como internacional así como escrito y publicados numerosos artículos especializados en economía.

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	40,00%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

No.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Ejecutiva	0	0	0	N.A.	0,00%	0,00%	0,00%	N.A.
Dominical	0	0	0	N.A.	0,00%	0,00%	0,00%	N.A.
Independiente	1	1	1	N.A.	50,00%	50,00%	50,00%	N.A.
Otras Externas	0	0	0	N.A.	0,00%	0,00%	0,00%	N.A.
Total:	1	1	1	N.A.	20,00%	20,00%	20,00%	N.A.

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones debe informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género conforme al artículo 14.7.g del Reglamento del Consejo de Administración. Lo que puede hacer es sugerir al Consejo de Administración que éste proponga a la Junta General de Accionistas el nombramiento de una o varias consejeras. El procedimiento de selección de consejeros no adolece de sesgo alguno que dificulte u obstaculice la elección de mujeres como miembros del Consejo de Administración.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

Nos remitimos al apartado C.1.5. anterior.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Ver puntos C.1.5, C.1.6 y G.14 de este informe.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

La Comisión de nombramientos y retribuciones celebrada el 28 de julio de 2016 aprobó la EVALUACIÓN ANUAL DEL DESEMPEÑO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DE SU COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES de la Sociedad concluyendo que el Consejo de Administración funciona de una manera adecuada y eficiente, de acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración. Asimismo, se concluye que los miembros del Consejo de Administración han desempeñado durante el ejercicio 2015 sus obligaciones con diligencia y lealtad al interés social, sin que se proponga la adopción de ninguna medida

correctora, al no apreciarse deficiencia en el desempeño del Consejo, sin que haya una mención específica para promover el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración dado que en este momento el porcentaje actual de Consejeras en la Sociedad alcanza ya el 20%.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

De acuerdo con el artículo 19 de los Estatutos Sociales, para ser nombrado Consejero no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

La forma de representación en el Consejo de los accionistas con participaciones significativas no está expresamente regulada ni en los Estatutos ni en el Reglamento del Consejo en cuyos artículos 17 y 18 se hace referencia al nombramiento de consejeros en los siguientes términos:

Artículo 17 - Nombramiento de consejeros: 1.- Los consejeros serán designados por la Junta general o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la legislación aplicable. 2.- Las propuestas de nombramiento de consejeros no independientes que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe no vinculante de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones. Las propuestas de nombramiento de consejeros independientes se realizarán por Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Artículo 18 - Designación de consejeros externos: El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con el Consejero Independiente.

Asimismo, el artículo 21 de dicho Reglamento prevé expresamente la dimisión de los consejeros dominicales que se deshagan de su participación en la Sociedad.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

Breve descripción:

De acuerdo con el artículo 20.6 de los Estatutos Sociales, el Consejo podrá designar de su seno a uno o más Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, determinando en cada caso las facultades a conferir. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o de los Consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de

los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. En ningún caso serán objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

De acuerdo con el artículo 4.3 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, pudiendo delegar las restantes en uno o varios Consejeros Delegados. El Consejo de Administración celebrado el 10 de junio de 2014 acordó designar como Consejero Delegado de la Sociedad a D. Marco Colomer Barrigón en quién se delegaron todas las facultades del Consejo de Administración excepto las por la Ley indelegables.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	RENTA 4 BANCO, S.A.	PRESIDENTE
DOÑA OFELIA M ^a MARÍN-LOZANO MONTÓN	1962 CAPITAL SICAV, S.A.	CONSEJERO DELEGADO
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	RANK INVERSIONES, SICAV, S.A.	PRESIDENTE

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí No

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	54
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	COGEIN, S.L.	CONSEJERO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	COGEIN, S.L.	PRESIDENTE- CONSEJERO DELEGADO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

COGEIN, S.L.

Descripción relación:

Socio con un 33,12% de participación

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

COGEIN, S.L.

Descripción relación:

Socio con un 26,15% de participación

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Artículo 19 de los Estatutos Sociales.- Los Consejeros: para ser nombrado Consejero no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo. No podrán ser Consejeros las personas incapaces legalmente; tampoco las declaradas incompatibles por la legislación sobre altos cargos y demás normativa específica, de carácter general o autonómico.

Artículo 22 de los Estatutos Sociales.- Duración en el cargo: Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de seis años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aplicación de cuentas del ejercicio anterior.

Artículo 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas: Es competencia de la Junta General de Accionistas, el nombramiento y separación de los administradores, de los liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.

Artículos 17 a 22 del Reglamento del Consejo de Administración: TÍTULO V DESIGNACION Y CESE DE CONSEJEROS

Artículo 17.- Nombramiento de consejeros:

- 1.- Los consejeros serán designados por la Junta general o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la legislación aplicable.
- 2.- Las propuestas de nombramiento de consejeros no independientes que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe no vinculante de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones. Las propuestas de nombramiento de consejeros independientes se realizarán por Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Artículo 18.- Designación de consejeros externos: El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con el Consejero Independiente.

Artículo 19.- Reelección de consejeros:

- 1.- Las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de ser previamente informadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, valorando en su recomendación la calidad del trabajo y dedicación al cargo durante el mandato.
- 2.- El Consejo de Administración procurará que los consejeros independientes que sea reelegidos no permanezcan adscritos a la misma Comisión, salvo que las tareas en curso u otras razones aconsejen su continuidad en la misma Comisión.

Artículo 20.- Duración del cargo:

- 1.- Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo máximo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.
- 2.- Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General en que se someterá, en su caso, a ratificación su nombramiento, o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.
- 3.- El consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la Compañía durante el plazo de dos (2) años cuando el Consejo de Administración entienda motivadamente que se ponen en riesgo los intereses de la sociedad.

Artículo 21.- Cese de los consejeros:

- 1.- Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.
- 2.- Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
 - a) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero;
 - b) cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
 - c) cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Auditoría por haber infringido sus obligaciones como consejeros; y
 - d) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía).

Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero:

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, éste explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo que se comunicará como hecho relevante y se dará cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones
<p>El Consejo de Administración celebrado el 28 de julio de 2016 aprobó la EVALUACIÓN ANUAL DEL DESEMPEÑO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DE SU COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES elaborado por el Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad, concluyendo que el Consejo de Administración funciona de una manera adecuada y eficiente, de acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración. Asimismo, se concluye que los miembros del Consejo de Administración han desempeñado durante el ejercicio 2015 sus obligaciones con diligencia y lealtad al interés social, sin que se proponga la adopción de ninguna medida correctora, al no apreciarse deficiencia en el desempeño del Consejo.</p>

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del

desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

El Consejo de Administración celebrado el 28 de julio de 2016 aprobó la EVALUACIÓN ANUAL DEL DESEMPEÑO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DE SU COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES elaborado por el Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad en el que se describe el proceso de evaluación y las áreas evaluadas (sin auxilio de consultor externo). En dicho informe consta con todo detalle el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No se han requerido los servicios de consultor externo.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración.- Cese de los consejeros:

1.- Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

2.- Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero;
- b) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- c) cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Auditoría por haber infringido sus obligaciones como consejeros; y
- d) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía).

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad

Conforme al artículo 20.4 de los Estatutos Sociales y 16.3 del Reglamento del Consejo, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los consejeros asistentes, presentes y representados, siendo en caso de empate el voto del presidente dirimente.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí

No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí

No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

El artículo 16.1 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros deben asistir personalmente a las sesiones que se celebren y, cuando no puedan acudir personalmente a la sesión del Consejo, los Consejeros podrán delegar su representación en otro Consejero. Los Consejeros no ejecutivos solo podrán hacerlo en otro no ejecutivo. Procurarán que la representación que confieran mediante carta dirigida al Presidente y con carácter especial a favor de otro miembro del Consejo incluya las oportunas instrucciones siempre que la formulación del orden del día lo permita.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	5
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
COMITÉ DE AUDITORÍA	5
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	3

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	5
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí

No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

Conforme al artículo 13.9 del Reglamento del Consejo, es competencia del Comité de Auditoría, entre otras, las siguientes responsabilidades:

- emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales, es decir, aquellos servicios prestados por el auditor que no se corresponden con la propia auditoría;
- supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa, y evaluar los resultados de cada auditoría;
- servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
- supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, y comprobar la integridad de los mismos, revisándolos periódicamente, con objeto de identificar los riesgos, gestionarlos y darlos a conocer, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y sus órganos de supervisión, y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados;
- informar al Consejo de Administración de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON JOSE JUAN CANO RESINA	

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Conforme al artículo 13.9 del Reglamento del Consejo, es competencia del Comité de Auditoría, entre otras, las siguientes responsabilidades:

- proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;

- mantener las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría;

- emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales, es decir, aquellos servicios prestados por el auditor que no se corresponden con la propia auditoría.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí No

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	3	2
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	50,00%	33,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle el procedimiento

El artículo 16.2 del Reglamento del Consejo prevé:

- El Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los Consejeros en las deliberaciones, y asegurándose de que el órgano se halla debidamente informado. A tal efecto podrá invitar a participar en la sesión, con voz y sin voto, a directivos y técnicos de la empresa y a los expertos externos que considere oportuno.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

No

Detalle el procedimiento

De acuerdo con el artículo 8.2. a) y c) del Reglamento del Consejo de Administración:

2. El presidente es el máximo responsable del eficaz funcionamiento del Consejo de Administración. Además de las facultades otorgadas por la ley y los estatutos sociales o el reglamento del consejo de administración, tendrá las siguientes:

a) Convocar y presidir las reuniones del consejo de administración, fijando el orden del día de las reuniones y dirigiendo las discusiones y deliberaciones.

c) Velar por que los consejeros reciban con carácter previo la información suficiente para deliberar sobre los puntos del orden de día.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

Explique las reglas

De acuerdo con el artículo 21.2.d) del Reglamento del Consejo de Administración:

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

d) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía).

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Ninguno

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

Ninguno

Descripción del Acuerdo:

No hay acuerdos en este sentido

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Categoría
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	PRESIDENTE	Independiente
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN	SECRETARIO	Independiente
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	VOCAL	Dominical

% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Las funciones que este Comité tiene atribuidas, así como los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma se contienen con todo detalle en el Artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración (El Comité de Auditoría), habiéndose reunido en 4 ocasiones en el ejercicio 2015 para realizar los cometidos que tiene encomendados en virtud del apartado 9 del citado artículo que se detallan a continuación:

- Informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de competencia de la Comisión;
- proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;
- mantener las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría;
- emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales, es decir, aquellos servicios prestados por el auditor que no se corresponden con la propia auditoría;

- e) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa, y evaluar los resultados de cada auditoría;
- f) servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
- g) supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, y comprobar la integridad de los mismos, revisándolos periódicamente, con objeto de identificar los riesgos, gestionarlos y darlos a conocer, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- h) revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y sus órganos de supervisión, y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados;
- i) informar al Consejo de Administración de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo;
- j) recibir información y, en su caso, emitir informe sobre las medidas disciplinarias que se pretendan imponer a miembros de la Alta Dirección de la Sociedad;
- k) elaborar y elevar al Consejo de Administración para su aprobación el Informe anual sobre Gobierno Corporativo;
- l) elaborar un informe anual sobre las actividades del propio Comité de Auditoría y Control;
- m) supervisar el funcionamiento de la página Web de la Sociedad en cuanto a la puesta a disposición de la información sobre gobierno corporativo;
- n) revisar los folletos de emisión a suministrar a los mercados y órganos de supervisión;
- o) informar sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo, así como las operaciones con partes vinculadas.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN
Nº de años del presidente en el cargo	2

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN	VOCAL	Independiente
DOÑA OFELIA M ^a MARÍN-LOZANO MONTÓN	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	SECRETARIO	Dominical

% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Las funciones que esta Comisión tiene atribuidas, así como los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma se contienen con todo detalle en el Artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración (La Comisión de Nombramientos y Retribuciones), habiéndose reunido en 3 ocasiones en el ejercicio 2015 para realizar los cometidos que tiene encomendados en virtud del apartado 7 del citado artículo que se detallan a continuación:

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne la normativa aplicable, los Estatutos, o el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido;
- b) examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada;
- c) informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo y aquellos con dependencia inmediata del primer ejecutivo de la Sociedad;
- d) realizar propuestas sobre la retribución de los miembros del Consejo de Administración, así como, en el caso de los consejeros ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos, dentro de, en su caso, la política de remuneraciones aprobada por la Junta General;
- e) realizar informes previos sobre las propuestas de nombramiento o reelección de cualquier consejero no independiente;

- f) realizar propuestas de nombramiento o reelección de cualquier consejero independiente;
g) informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMITÉ DE AUDITORÍA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1	33,00%	1	33,00%	1	33,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La regulación de las comisiones del Consejo se regulan en el propio Reglamento del Consejo de Administración el cual está disponible en la página web de la Sociedad y además está comunicado a la CNMV e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, conforme al artículo 529 de la L.S.C.

La Comisión de auditoría modificó su composición durante el ejercicio 2015 para adecuarse al requisito legal de que todos sus miembros fueran Consejeros no Ejecutivos tal y como prevé el artículo 13.1 del Reglamento del Consejo de Administración. Esta modificación fue aprobada por el Consejo de Administración del día 24 de febrero de 2015.

El Consejo de Administración celebrado el 28 de julio de 2016 aprobó la EVALUACIÓN ANUAL DEL DESEMPEÑO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DE SU COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES elaborado por el Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2016 no se ha realizado ninguna modificación en esta comisión.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPU

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

Según el artículo 4.3.t) del Reglamento del Consejo de Administración es competencia del Consejo de Administración:

t) La aprobación, previo informe de la comisión de auditoría, de las operaciones que la sociedad o sociedades de su grupo realicen con consejeros, en los términos de los artículos 229 y 230, o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de una participación significativa, incluyendo accionistas representados en el consejo de administración de la sociedad o de otras sociedades que formen parte del mismo grupo o con personas a ellos vinculadas.

Los consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo en cuestión. Solo se exceptuarán de esta aprobación las operaciones que reúnan simultáneamente las tres características siguientes:

- 1.º que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un elevado número de clientes,
- 2.º que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio de que se trate, y

3.º que su cuantía no supere el uno por ciento de los ingresos anuales de la sociedad.

Por otra parte, el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración (Oportunidades de negocios), establece:

1.- Los Consejeros no podrán utilizar el nombre de la Sociedad ni invocar su condición de administradores de la misma para la realización de operaciones por cuenta propia o de personas a ellos vinculadas.

2.- Ningún Consejero podrá realizar en beneficio propio o de personas a ellos vinculadas inversiones o cualesquiera operaciones ligadas a los bienes de la sociedad, de las que haya tenido conocimiento con ocasión del ejercicio del cargo, cuando la inversión o la operación hubiera sido ofrecida a la sociedad o la sociedad tuviera interés en ella, siempre que la Sociedad no hubiera desestimado dicha inversión u operación sin mediar influencia del Consejero.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

249 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Las operaciones con empresas vinculadas y/o Grupo son tratadas en el seno del Consejo de Administración y Comité de Auditoría, al ser objeto todos y cada uno de los contratos firmados y en vigor con empresas vinculadas y/o Grupo (Sociedades Dependientes) de expresa mención en las cuentas anuales de cada ejercicio.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

Para el Consejo de Administración de la Sociedad, el principal objetivo del control interno es ofrecer una seguridad razonable de que la empresa alcance sus objetivos. En este sentido, se considera que el Sistema de Gestión de Riesgos debe actuar evitando que se produzcan desviaciones con respecto a los objetivos establecidos y detectando, en un plazo mínimo, estas desviaciones.

Para controlar los riesgos inherentes al desarrollo de sus actividades, la Sociedad tiene establecidos diversos sistemas de control y evaluación de los mismos que el Consejo de Administración ejerce y supervisa directamente, correspondiéndole, conforme al artículo 4.3 de su Reglamento:

- supervisión del efectivo funcionamiento de las comisiones que hubiera constituido
- determinación de las políticas y estrategias generales de la sociedad.
- formulación de las cuentas anuales y su presentación a la junta general.
- decisiones relativas a la remuneración de los consejeros, dentro del marco estatutario y, en su caso, de la política de remuneraciones aprobada por la junta general.
- política relativa a las acciones o participaciones propias.
- aprobación del plan estratégico o de negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales, la política de inversiones y de financiación, la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos.
- determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.
- determinación de la política de gobierno corporativo de la sociedad y del grupo del que sea entidad dominante; su organización y funcionamiento y, en particular, la aprobación y modificación de su propio reglamento.
- aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, deba hacer pública la sociedad periódicamente.
- definición de la estructura del grupo de sociedades del que la sociedad sea entidad dominante.
- aprobación de las inversiones u operaciones de todo tipo que por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico o especial riesgo fiscal, salvo que su aprobación corresponda a la junta general.
- aprobación de la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia de la sociedad y su grupo.
- aprobación, previo informe de la comisión de auditoría, de las operaciones vinculadas e intragrupo.
- determinación de la estrategia fiscal de la sociedad.

Estas facultades que el Consejo ejerce directamente y que, hasta la fecha, no ha delegado, permiten al órgano de administración controlar y vigilar todos los riesgos importantes de la Sociedad en cuanto a:

- Inversiones y desinversiones.
- Nivel de endeudamiento por todos los conceptos.
- Control y seguimiento del cumplimiento de los Planes Estratégicos y Presupuestos.
- Límites de inversión en activos fijos inmovilizados destinados a arrendamientos.

Funciones a cargo del Comité de Auditoría:

El Comité de Auditoría, en el ámbito de sus competencias, revisa la adecuación e integridad de los sistemas de control interno de la compañía, sistemas de control que tratan de mitigar los riesgos a que están sometida la Sociedad. Comprende entre sus funciones las de análisis, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

Otros departamentos ejecutivos que intervienen en el control y evaluación de los riesgos: Existen direcciones ejecutivas en la organización de la empresa y del Grupo empresarial con el que está vinculado, que tienen importantes cometidos en el control y evaluación de riesgos, siguiendo los criterios establecidos por el Consejo de Administración:

- Dirección de Inversiones: Corresponde a esta Dirección conocer e informar al Consejo, previamente a los acuerdos que éste último pueda adoptar, sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos. Actualmente esta Dirección la compone 1 persona y se reúne con la periodicidad necesaria con el Presidente y Consejero Delgado para estudiar todas las operaciones de inversiones en compras de inmuebles, desinversiones, créditos y préstamos, y todas aquellas operaciones relevantes que puedan comportar riesgos para la buena marcha y solvencia de la Sociedad.
- Dirección Financiera, que facilita al Consejo, trimestralmente, toda la información económico-financiera para el control y evaluación de los riesgos. Asimismo la Dirección Financiera prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio así como la elaboración de las cuentas anuales individuales y consolidadas del Grupo.
- Dirección Técnica, que controla todas las construcciones o reformas o mantenimientos correctivos o preventivos que se llevan a cabo, directamente o mediante contratación con terceros, para asegurar la correcta ejecución de las mismas en todas sus fases y el control de los proveedores.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

El Sistema de Gestión de Riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, que tiene delegada su supervisión y seguimiento en el Comité de Auditoría.

El Departamento Financiero del Grupo prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los principales riesgos identificados por la Sociedad para la consecución de sus objetivos son:

RIESGOS ESPECÍFICOS DE LA SOCIEDAD Y DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD

Los negocios, las operaciones y los resultados de la Sociedad están sujetos a riesgos relacionados con el sector de actividad en el que opera, así como a riesgos específicos de la Sociedad. Estos riesgos podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocios y financieras, y, por tanto, cualquier accionista o inversor debe tenerlos en cuenta.

A continuación se incluyen los riesgos más relevantes que podrían afectar a la Sociedad divididos en 2 categorías:

- riesgos específicos del sector de actividad de la Sociedad;
- riesgos específicos de la Sociedad.

A) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL SECTOR DE ACTIVIDAD

- Riesgos derivados de la naturaleza cíclica del negocio inmobiliario.
- La alta competencia del sector inmobiliario en España podría afectar la capacidad de la Sociedad para realizar las inversiones adecuadas.
- Riesgos propios de la gestión de los activos inmobiliarios.
- Riesgos derivados de la solvencia y liquidez de los arrendatarios.
- El sector inmobiliario es un sector regulado y, por tanto, cualquier cambio sustancial en la normativa aplicable podría afectar negativamente a la Sociedad.
- Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas lo que podría impedir realizar desinversiones
- La Sociedad podría realizar sus desinversiones en un momento no óptimo para maximizar su valor e incluso de las mismas podrían resultar pérdidas.
- Cualquier coste asociado con una inversión potencial que finalmente no se complete podría afectar negativamente a la Sociedad Saint Croix.
- Los análisis previos (due diligence) realizados en relación con una inversión podrían no detectar la totalidad de los riesgos y responsabilidades derivados de la misma.
- En la renovación o remodelación de sus inmuebles La Sociedad dependerá habitualmente de las actuaciones de terceros con los que contrate y podría verse expuesto a una posible responsabilidad derivada de estas actuaciones.
- La Sociedad podría estar expuesto a futuras responsabilidades y/o obligaciones en relación con los inmuebles que vendan.
- Una eventual expropiación forzosa de algún activo de la Sociedad podría afectarle negativamente
- La política de inversión de la Sociedad es amplia, puede verse sujeta a cambios y, por tanto, la composición de la cartera de activos de la Sociedad podría variar.
- Cualquier inversión que eventualmente realice La Sociedad conjuntamente con otros socios inversores (joint ventures) conlleva riesgos asociados que podrían afectar negativamente a la Sociedad.

B) RIESGOS ESPECÍFICOS DE LA SOCIEDAD

- La Sociedad está gestionado externamente por la dirección del Grupo Pryconsa y, por tanto, depende de su capacidad, experiencia y criterio.
- Concentración de la actividad inversora de la Sociedad en España.
- Una parte importante de los activos de la Sociedad son hoteles y, por tanto, están vinculados al sector turístico.
- Riesgos derivados del endeudamiento de la Sociedad Saint Croix.
- Una parte significativa de la facturación total por rentas de la Sociedad proviene de un número reducido de grandes clientes y de activos.
- A la Sociedad podría afectarle negativamente cualquier cambio en la legislación fiscal, incluyendo el régimen de las SOCIMI, lo que podría afectar negativamente a la Sociedad.
- Las exigencias para el mantenimiento de la condición de SOCIMI podrían limitar la capacidad y la flexibilidad de la Sociedad Saint Croix para realizar inversiones o atender su deuda.
- Algunas transmisiones de inmuebles podrían generar efectos negativos para La Sociedad Saint Croix de conformidad con el régimen de las SOCIMI.
- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad podría no reflejar de forma precisa y certera el valor actual de los mismos.
- Riesgo de fluctuación de los tipos de interés
- Imposibilidad de prever con exactitud los precios de mercado de los activos inmobiliarios y de los alquileres.
- Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios y de pérdidas derivadas de siniestros no cubiertos por las pólizas de seguro.
- Un descenso de la calificación crediticia de Saint Croix podría afectar negativamente a la Sociedad.
- Los accionistas y los Consejeros de la Sociedad podrían tener un conflicto de interés con alguna de las sociedades de la Sociedad Saint Croix o un interés significativo, directo o indirecto en una operación que La Sociedad esté considerando.
- Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas.
- Concentración del accionariado de la Sociedad en la familia Colomer, que tiene una influencia muy significativa y determinante en la misma.
- Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Dependencia de determinadas personas clave en la gestión de la Sociedad.
- Las reservas de efectivo de la Sociedad podrían no ser suficientes para satisfacer sus obligaciones

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

Formalmente no se ha establecido un nivel de tolerancia al riesgo. No obstante el tamaño de la Sociedad y las características y la forma de realizar su negocio permiten que todas las operaciones de inversión, desinversión y financiación sean analizadas individualmente por el Consejo de Administración y las Comisiones correspondientes, por lo que el nivel de riesgo asumido es evaluado constantemente por el Consejo de Administración.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2016 no se ha materializado ningún riesgo relevante.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

Nos remitimos a lo descrito en los apartados E.1 y E.4.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Reglamento del Consejo de Administración establece, entre otras, la competencia del Consejo para el establecimiento de la política de control y gestión de riesgos, en la que se incluye el SCIIF, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. Asimismo el Comité de Auditoría se define como el comité y órgano encargado de asistir al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión de los estados financieros y de las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores y en sus funciones de control, identificando entre sus competencias, la de supervisar la eficacia del control interno de la sociedad y supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El Consejo de Administración ha establecido un marco general de aprobación de operaciones y apoderamientos con el objetivo de lograr que todas las operaciones se realicen a un nivel de ejecución y control adecuado buscando la mayor eficiencia y seguridad de la actividad de la Sociedad.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

El Consejo de Administración aprobó el 28 de abril de 2016 el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores elaborado por el Comité de Auditoría, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 225.2 Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en adelante el "TRLMV").

El objetivo del Reglamento es ajustar las actuaciones de la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes a las normas de conducta que, en el ejercicio de actividades relacionadas con el mercado de valores, deben respetar los anteriores, contenidas en el "TRLMV", y en el Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, en materia de abuso de mercado.

En su condición de sociedad cotizada, es deber e intención de la Sociedad (definición que incluye a los destinatarios anteriormente mencionados) comportarse con la máxima diligencia y transparencia en todas sus actuaciones, reducir al mínimo los riesgos de conflictos de interés y asegurar, en definitiva la adecuada y puntual información de los inversores, todo lo anterior en beneficio de la integridad del mercado.

Adicionalmente, la cultura empresarial y los valores corporativos se transmiten diariamente de manera efectiva al considerarse que esta transmisión es perfectamente eficaz considerando la dimensión de la Sociedad que sólo cuenta con dos empleados.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Simultáneamente a la aprobación y publicación del Código de Conducta, se habilitará un buzón de denuncias que estará formalizado mediante un procedimiento pendiente de aprobación por el Consejo de Administración, en el cual se establecerá que el buzón de denuncias se constituye como un medio directo, eficaz y confidencial para formular denuncias directas de empleados o terceros (proveedores, clientes, administraciones públicas, accionistas, ...), relacionadas con el incumplimiento de leyes, normativa interna, Código de Conducta, irregularidades financieras o contables y cualquier hecho de naturaleza similar por parte de los empleados, directivos o administradores pertenecientes a la Sociedad.

El procedimiento que se encuentra en fase de revisión y pendiente de aprobación establece que las denuncias podrán ser presentadas a través de dos canales:

- Buzón de denuncias: mediante la aplicación habilitada a tal fin en la web corporativa y en la Intranet.
- Denuncias por escrito: dirigidas en sobre confidencial a la atención de los miembros del Comité de Auditoría.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

La Dirección Financiera del Grupo está en continua actualización de procedimientos internos de elaboración de los SCIIF tanto a nivel personal como corporativo y en constante comunicación con los auditores externos del Grupo de modo que cualquier modificación de la regulación en este sentido es identificada e implementada de manera inmediata.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El Grupo al que pertenece la Sociedad, y por la que ésta se rige, cuenta con un Manual de Procedimientos en el que se incluye un procedimiento específico para el tratamiento contable tanto de las transacciones rutinarias como de las operaciones menos frecuentes y potencialmente complejas, que cubre la totalidad de objetivos de la información financiera y que es actualizado cuando se detectan operaciones que así lo requieran. La implantación de un ERP específico de la gestión inmobiliaria, la segregación de funciones y los controles de revisión y supervisión tanto de los procesos de generación de la información financiera como del reporte interno y al mercado permiten asegurar la fiabilidad e integridad de la misma. Adicionalmente, aquella información que se basa en juicios o estimaciones se analiza especialmente por la Dirección Financiera del Grupo con el apoyo de expertos independientes y con la supervisión del Comité de Auditoría.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Como parte de las actividades dirigidas a la mejora del SCIIF se están documentando las actividades de control que ya operan para cubrir todos los objetivos de la información financiera. En este sentido las matrices de riesgos y controles incluirán una columna en la que se detalle qué objetivos de la información financiera se están cubriendo con las actividades de control y otra columna en la que se detalle si existe riesgo de fraude.

El Manual de Políticas Contables que se está desarrollando también incluirá la política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación, que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

El Manual de Procedimientos incluye un apartado de fijación y revisión del perímetro de consolidación que es revisado anualmente y cuando se producen cambios normativos que afecten al mismo. En la fase de diseño del SCIIF se ha realizado un análisis del alcance de los procesos y las transacciones críticas que tienen un impacto significativo en los Estados Financieros de la Sociedad. Para ello se han evaluado los riesgos considerando criterios cuantitativos (materialidad en Estados Financieros y/o número de transacciones) y cualitativos, tales como riesgo de error o fraude, complejidad de los cálculos, estimaciones o juicios, incluyendo los procesos de provisiones relevantes, cierre contable y reporting de información financiera.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

En la fase de diseño del SCIIF se ha realizado un análisis del alcance de los procesos y las transacciones críticas que tienen un impacto significativo en los Estados Financieros de la Sociedad. Para ello se han evaluado los riesgos considerando criterios cuantitativos (materialidad en Estados Financieros y/o número de transacciones) y cualitativos, tales como riesgo de error o fraude, complejidad de los cálculos, estimaciones o juicios, incluyendo los procesos de provisiones relevantes, cierre contable y reporting de información financiera.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El Comité de Auditoría en coordinación con la Dirección Financiera del Grupo.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

La Sociedad dispone de un procedimiento de cierre contable recogido en su Manual de Procedimientos que tiene por objeto establecer las prácticas de revisión y aprobación internas de la información financiera a suministrar a los mercados (incluyendo las Cuentas Anuales, los informes trimestrales y semestrales, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el de Retribuciones al Consejo) por parte del Comité de Auditoría y posteriormente por el Consejo de Administración.

El procedimiento contempla la relevancia que pueden tener en la información financiera ciertos juicios, estimaciones y proyecciones, sujetas en mayor o menor medida a incertidumbre, o la elección de determinados criterios contables. En relación con estas cuestiones, se abordan los procedimientos que deben existir internamente, incluyendo los realizados por el propio Consejo de Administración para revisar y aprobar los juicios, estimaciones y provisiones. Se ha elaborado un Mapa de

Riesgos y para ello se han identificado los siguientes procesos clave, al considerarse que tienen un impacto significativo en la información financiera del Grupo:

- Ciclo de Inversiones Inmobiliarias
- Ciclo de Compras y Cuentas a Pagar
- Ciclo de Presupuesto y Plan de Negocio
- Ciclo de Tesorería y Financiación
- Ciclo de Valoración de Activos
- Ciclo de Provisiones
- Ciclo de Fiscalidad
- Ciclo de Consolidación y Reporting

Para estos ciclos, está previsto describir los flujos de actividades y controles que afectan de modo material a los Estados Financieros, así como diseñar las matrices de riesgos y controles que resuman los riesgos identificados y los controles implantados para mitigarlos. Los departamentos de la Sociedad integrados en el Grupo que se identificarán en la descripción de los ciclos serán responsables del cumplimiento de los procesos y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de controles identificados en los procesos. Las matrices de riesgos y controles incluirán la frecuencia de las actividades de control, si éstas son preventivas o detectivas, manuales o automáticas, los objetivos de la información financiera que están cubriendo y si existe riesgo de fraude.

Todas las descripciones y matrices de riesgos y controles serán validadas por los responsables de los procesos. Las Direcciones y Departamentos que se identificarán en las mismas serán responsables de su cumplimiento y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de controles identificados en los procesos.

En el apartado de Cierre Contable del Manual de Procedimientos de la Sociedad, se describen los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera que se publica en los mercados de valores, con indicación de los responsables de la misma (Dirección Financiera, Comité de Auditoría y Consejo de Administración), la periodicidad con la que se realizan (1Q, 1S, 3Q y 2S), los formatos oficiales de la CNMV en que se reporta, y la descripción de los documentos que se envían a los reguladores.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las Normas Corporativas incluyen dos normas relacionadas con el control interno de los sistemas de información, tal y como se detalla a continuación:

1. Norma Corporativa de Gestión de Sistemas de Información, que contempla todos los aspectos de seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, plan de contingencia y recuperación de desastres), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, firewalls...), política de segregación de funciones, política de registro y trazabilidad de la información, política de privacidad, política de desarrollo, política de mantenimiento (gestión de incidencias y soporte a usuarios) y formación.
2. Norma Corporativa de Ley de Protección de Datos (LOPD) y Medios, que tiene por objeto definir el marco de actuación para dar cumplimiento a la normativa existente en materia de protección de datos de carácter personal y que contempla la política de uso de internet y correo electrónico, así como los aspectos de seguridad y control en el uso de las herramientas informáticas proporcionadas por la Sociedad. Las medidas de seguridad sobre datos personales contempladas en la Norma se extienden tanto a tratamientos en ficheros automatizados o informáticos como a ficheros en soporte papel.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Las actividades subcontratadas con terceros que más impacto tienen en los Estados Financieros son los procesos de valoración de activos y de contingencias legales/fiscales. En el Manual de Procedimientos de la Sociedad existe un apartado concreto que describe los criterios y el procedimiento de selección de tasadores/valoradores y abogados/asesores legales y fiscales, así como los controles establecidos para la evaluación de litigios, métodos de valoración, seguimiento, facturación y registro contable de estos servicios.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Comité de Auditoría en colaboración con el Director Financiero del Grupo es el responsable de definir y mantener actualizadas las políticas contables del Grupo, tal y como se define en el Manual de Procedimientos de la Sociedad. Igualmente es el encargado de resolver dudas y conflictos derivados de su interpretación, con el apoyo del personal de su departamento y, en su caso, de externos independientes.

La Sociedad está desarrollando un Manual de Políticas Contables que será actualizado periódicamente. El objetivo del Manual, actualmente en fase de preparación, es definir los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales, bajo la normativa española del NPGC.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

La Sociedad cuenta con un Sistema Integral de Gestión (ERP) desde el cual se realiza el registro de las operaciones y la elaboración de la información financiera de todas las empresas del Grupo. El Sistema de Gestión de la Calidad recoge una serie de indicadores establecidos para el control de la función financiera y el correcto funcionamiento del Sistema Integral de Gestión, que garantice la integridad de la información financiera.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

En el ejercicio 2016 se han continuado realizando diversas actividades relacionadas con el diseño del SCIIF, el desarrollo de documentación pertinente (normas corporativas, matrices de riesgos y controles, políticas y procedimientos), así como del diseño de las actividades de control necesarias para dar cumplimiento a la normativa vigente.

Según lo establecido en su Reglamento, el Comité de Auditoría tiene entre sus funciones las siguientes:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Adicionalmente ha mantenido reuniones con los auditores externos de revisión y seguimiento de estas actividades así como de las debilidades detectadas y recomendaciones realizadas por los mismos en relación a su revisión del SCIIF.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El Reglamento del Consejo establece que el Consejo directamente o través del Comité de Auditoría establecerá una relación de carácter objetivo, profesional y continuo con el Auditor externo de la Sociedad nombrado por la Junta General, respetará la independencia del mismo y dispondrá que se le facilite toda la información necesaria. El Reglamento del Consejo establece que es competencia del Comité de Auditoría discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría. El Comité de Auditoría podrá requerir información adicional y solicitar las aclaraciones que estime necesarias para poder fijar criterio propio y emitir su correspondiente informe al Consejo de Administración.

F.6 Otra información relevante

No se considera necesario aportar más información.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información financiera anual ha sido revisada por el auditor externo antes de ser remitida al mercado.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) Informe sobre la independencia del auditor.

b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Sociedad considera que dichos informes forman parte del ámbito interno de gestión de la sociedad no considerando el Consejo de Administración apropiada su difusión.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

La Sociedad considera que no es obligatoria su retransmisión en directo ni el Consejo de Administración ha recibido ninguna sugerencia al respecto por ninguno de sus accionistas.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple

Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto

hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

El Consejo de Administración se reúne con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones. En el ejercicio 2016 se reunió en 5 ocasiones.

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Explique

No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple

Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:
- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
 - b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
 - c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
 - d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
 - e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Se cumplen todas las previsiones de este apartado a excepción de la que el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos, extremo este no contemplado por el momento.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Estas previsiones no se contemplan expresamente en su totalidad en el artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración, pero de facto, si se realizan por el Comité de Auditoría.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de

administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.

- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Sociedad no tiene aprobada una política específica de responsabilidad social corporativa.

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Explicado en el punto G.54.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

El artículo 21 de los Estatutos no limita que la retribución variable sea destinada únicamente a los Consejeros Ejecutivos. Dicho artículo 21.3 establece que además del sistema de retribución previsto en los apartados anteriores del mismo (dietas, retribución fija y variable), los consejeros podrán ser retribuidos mediante la entrega de acciones, o mediante la entrega de derechos de opción sobre las mismas o mediante retribución referenciada al valor de las acciones, siempre y cuando la aplicación de alguno de estos sistemas de retribución sea acordada previamente por la Junta General de accionistas. Dicho acuerdo determinará, en su caso, el número de acciones a entregar a cada Consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración del sistema de retribución.

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

El artículo 21.c de los Estatutos y la política de retribuciones para el período 2015 a 2017 aprobado por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2015 prevén que con independencia de la retribución contemplada en los apartados anteriores (dietas y retribución fija), la Junta General aprobará una retribución variable consistente en una participación en las ganancias, que solo podrá ser detrída de los beneficios líquidos y después de estar cubiertas las atenciones de la reserva legal y estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo mínimo del cuatro por ciento. Esta retribución variable no podrá ser superior al diez por ciento de los beneficios repartibles entre los socios.

Por tanto, las normas internas de la Sociedad no prevén expresamente que los componentes variables de las remuneraciones de los consejeros sean las que se indican en este apartado, si bien, de facto se tienen en cuenta a la hora de su determinación bajo el principio de prudencia y de preservación de la liquidez de la sociedad.

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

En el ejercicio 2016 no se han pagado retribuciones variables relevantes a los consejeros.

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

Según el artículo 21.3 de los Estatutos, los consejeros podrán ser retribuidos mediante la entrega de acciones, o mediante la entrega de derechos de opción sobre las mismas o mediante retribución referenciada al valor de las acciones, siempre y cuando la aplicación de alguno de estos sistemas de retribución sea acordada previamente por la Junta General de accionistas. Dicho acuerdo determinará, en su caso, el número de acciones a entregar a cada Consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración del sistema de retribución.

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

- 1.- No existe ningún aspecto adicional relevante en materia de Gobierno Corporativo que no esté recogido en este informe anual.
- 2.- La Sociedad no se haya sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo.
- 3.- La Sociedad no se ha adherido voluntariamente a ninguno de esos otros códigos que se citan.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 23/02/2017.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

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 al 31 de diciembre de 2016 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 31 de diciembre de 2016 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, 23 de febrero de 2017

D. Marco Antonio Colomer Barrigón
(Presidente y Consejero Delegado)

D. Juan Carlos Ureta Domingo
(Consejero)

D. Jose Luis Colomer Barrigón
(Consejero)

Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón
(Consejera)

D. Celestino Martín Barrigón
(Consejero)

D. José Juan Cano Resina
(Secretario no Consejero)

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

La formulación de las presentes cuentas anuales e informe de gestión ha sido aprobada por el Consejo de Administración, en su reunión del 23 de febrero de 2017 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General. Dichas cuentas y el informe de gestión están extendidos en 125 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 125 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 las presentes cuentas anuales 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 23, de febrero de 2017

D. Marco Antonio Colomer Barrigón
(Presidente y Consejero Delegado)

D. Juan Carlos Ureta Domingo
(Consejero)

D. Jose Luis Colomer Barrigón
(Consejero)

Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón
(Consejera)

D. Celestino Martín Barrigón
(Consejero)

D. José Juan Cano Resina
(Secretario no Consejero)