

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

**Cuentas Anuales correspondientes al Ejercicio  
anual terminado el 31 de diciembre de 2017 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 inmobiliarias	24
7. Arrendamientos operativos	28
8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	29
9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	31
10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	32
11. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	32
12. Patrimonio Neto y Fondos propios	34
13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	38
14. Instrumentos financieros derivados	40
15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	41
16. Garantías comprometidas con terceros	41
17. Administraciones públicas y situación fiscal	42
18. Ingresos y gastos	47
19. Operaciones y saldos con partes vinculadas	49
20. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	52
21. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	52
22. Otra información	53
23. Información medioambiental	54
24. Normas Internacionales de Información Financiera	54
25. Hechos posteriores al cierre	54
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	55
Informe de Gestión	59
1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2017	60
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	66
3. Información Segmentada	67
4. Inversiones Inmobiliarias	70
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	70
6. Beneficios por acción	71
7. Adquisición de acciones propias	72
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	72
9. Principales riesgos de la Sociedad	72
10. Perspectivas ejercicio 2018	73
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	73
12. Hechos posteriores	74
13. Informe Anual de Gobierno Corporativo	74
Declaración de Responsabilidad de Administradores	122
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales	123

# **Memoria Anual**

## Ejercicio 2017

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>305.022.696</b>	<b>294.682.143</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>298.716.336</b>	<b>299.694.974</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>6.122</b>	<b>4.659</b>	<b>FONDOS PROPIOS</b>			
Aplicaciones informáticas		6.122	3.388	<b>Capital</b>	12	<b>267.577.040</b>	<b>267.577.040</b>
Aplicaciones informáticas en curso		-	1.271	Capital escriturado		267.577.040	267.577.040
<b>Inmovilizado material</b>		<b>1.254</b>	<b>1.708</b>	<b>Reservas</b>	12	<b>16.854.847</b>	<b>15.130.330</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.254	1.708	Legal y estatutarias		2.700.109	1.131.843
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	6	<b>303.359.467</b>	<b>293.023.533</b>	Otras reservas		14.154.738	13.998.487
Inversiones inmobiliarias netas		303.359.467	293.023.533	<b>Resultado del ejercicio</b>	4	<b>13.200.418</b>	<b>15.682.656</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	8	<b>1.655.853</b>	<b>1.652.243</b>	<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR</b>		<b>-136.687</b>	<b>-</b>
Otros activos financieros		1.655.853	1.652.243	Operaciones de cobertura	12 y 14	-136.687	-
				<b>SUBVENC., DONAC. Y LEGADOS RECIBIDOS</b>	12	<b>1.220.718</b>	<b>1.304.948</b>
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		1.220.718	1.304.948
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>49.069.715</b>	<b>42.712.376</b>
				<b>Deudas a largo plazo</b>	13	<b>49.069.715</b>	<b>42.712.376</b>
				Obligaciones y bonos		10.000.000	10.000.000
				Deudas con entidades de crédito		35.739.711	29.465.941
				Derivados	12 y 14	136.687	-
				Otros pasivos financieros		3.193.317	3.246.435
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>61.870.819</b>	<b>60.364.178</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>19.107.464</b>	<b>12.638.971</b>
<b>Existencias</b>		<b>200</b>	<b>5.278</b>	<b>Deudas a corto plazo</b>	13	<b>16.853.074</b>	<b>11.840.680</b>
Anticipos a proveedores		200	5.278	Obligaciones y bonos		130.822	130.822
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	9	<b>2.569.340</b>	<b>2.196.146</b>	Deudas con entidades de crédito		16.473.854	11.199.473
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.354.464	1.611.797	Otros pasivos financieros		248.398	510.385
Personal		271	112	<b>Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo</b>	19.2	<b>968</b>	<b>6.982</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9 y 17.1	214.605	584.237	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		<b>2.253.422</b>	<b>791.309</b>
<b>Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo</b>	8 y 19.2	<b>57.179.850</b>	<b>47.430.376</b>	Proveedores	15	1.220.982	298.083
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo		57.179.850	47.430.376	Acreeedores varios	15	237.542	114.773
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	8	<b>562.135</b>	<b>10.163.527</b>	Pasivos por impuesto corriente	17	245.470	-
Instrumentos de patrimonio destinados para la venta		-	10.110.694	Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.1	548.428	377.453
Otros activos financieros		562.135	52.833	Anticipos de clientes		1.000	1.000
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	10	<b>1.559.294</b>	<b>568.851</b>				
Tesorería		1.559.294	568.851				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>366.893.515</b>	<b>355.046.321</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>366.893.515</b>	<b>355.046.321</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2017

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2017**  
 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	18.1	<b>20.775.496</b>	<b>20.223.534</b>
Arrendamiento de inmuebles		20.775.496	20.223.534
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>-</b>	<b>-85.927</b>
Trabajos realizados por otras empresas		-	-85.927
<b>Otros ingresos de explotación</b>	18.1	<b>328.112</b>	<b>23.250</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		328.112	23.250
<b>Gastos de personal</b>	18.2	<b>-201.300</b>	<b>-198.850</b>
Sueldos, salarios y asimilados		-118.969	-121.092
Cargas sociales		-82.331	-77.758
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>-2.895.641</b>	<b>-2.362.491</b>
Servicios exteriores	18.3	-1.308.513	-970.201
Tributos	18.3	-1.559.366	-1.365.474
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	-27.762	-26.811
Otros gastos de gestión corriente		-	-5
<b>Amortización del inmovilizado</b>	6	<b>-4.811.366</b>	<b>-4.648.510</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	12 y 18.1	<b>84.230</b>	<b>108.717</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	6	<b>315.527</b>	<b>573.237</b>
Deterioro y pérdidas		512.676	1.040.347
Resultados por enajenaciones y otras		-197.149	-467.110
<b>Otros resultados</b>		<b>1.168</b>	<b>11.856</b>
Gastos e ingresos excepcionales		1.168	11.856
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>13.596.226</b>	<b>13.644.816</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>916.406</b>	<b>1.254.859</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		916.406	1.254.859
- En empresas del Grupo y asociadas	19.1	894.895	894.416
- En terceros		21.511	360.443
<b>Gastos financieros</b>		<b>-1.337.947</b>	<b>-917.032</b>
Por deudas con terceros	13	-1.337.947	-917.032
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	8	<b>441.239</b>	<b>1.700.013</b>
Resultados de la cartera de negociación		441.239	1.700.013
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>19.698</b>	<b>2.037.840</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>13.615.924</b>	<b>15.682.656</b>
Impuestos sobre beneficios	17	-415.506	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	4	<b>13.200.418</b>	<b>15.682.656</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017**  
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	4	<b>13.200.418</b>	<b>15.682.656</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
- Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 14)		-136.687	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>-136.687</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 12)		-84.230	-108.717
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>-84.230</b>	<b>-108.717</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>12.979.501</b>	<b>15.573.939</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

	Capital	Reserva legal	Otras reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	<b>267.577.040</b>	<b>156.252</b>	<b>-1.956.848</b>	<b>9.755.905</b>	-	-	<b>275.532.349</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	<b>15.682.656</b>	<b>-108.717</b>	-	<b>15.573.939</b>
<b>Operaciones con accionistas</b>	-	-	<b>14.154.738</b>	-	1.413.665	-	<b>15.568.403</b>
- Otras operaciones: fusión (Nota 1)	-	-	14.154.738	-	1.413.665	-	15568403
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
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016</b>	<b>267.577.040</b>	<b>1.131.843</b>	<b>13.998.487</b>	<b>15.682.656</b>	<b>1.304.948</b>	-	<b>299.694.974</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	<b>13.200.418</b>	<b>-84.230</b>	<b>-136.687</b>	<b>12.979.501</b>
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	<b>1.568.266</b>	<b>156.251</b>	<b>-15.682.656</b>	-	-	<b>-13.958.139</b>
- Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	1.568.266	156.251	-15.682.656	-	-	-13.958.139
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017</b>	<b>267.577.040</b>	<b>2.700.109</b>	<b>14.154.738</b>	<b>13.200.418</b>	<b>1.220.718</b>	<b>-136.687</b>	<b>298.716.336</b>

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 2017

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2017**  
 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>17.338.228</b>	<b>17.348.388</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		13.615.924	15.682.656
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>4.419.673</b>	<b>1.955.527</b>
- Amortización del inmovilizado	6	4.811.366	4.648.510
- Correcciones valorativas por deterioro	6	-512.676	-1.040.347
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	6	197.149	467.110
- Variación de provisiones (créditos comerciales)		27.762	26.811
- Imputación de subvenciones	12	-84.230	-108.717
- Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio	8	-441.239	-1.700.013
- Ingresos financieros		-916.406	-1.254.859
- Gastos financieros		1.337.947	917.032
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>335.623</b>	<b>135.972</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar	9	-400.956	1.122.445
- Existencias		5.078	-4.199
- Acreedores y otras cuentas a pagar	15	1.046.606	-967.104
- Otros pasivos financieros corrientes	13	-315.105	-15.170
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-1.032.992</b>	<b>-425.767</b>
- Pagos de intereses		-1.054.503	-786.210
- Cobros de intereses		21.511	360.443
- Cobros de dividendos		-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>-4.793.761</b>	<b>15.616.970</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>-21.145.694</b>	<b>-48.316.374</b>
- Otros activos financieros	8	-512.912	-13.377.614
- Inversiones inmobiliarias	6	-20.629.886	-34.933.511
- Empresas del grupo y asociadas	19	-	-
- Inmovilizado		-2.896	-5.249
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>16.351.933</b>	<b>63.933.343</b>
- Empresas del grupo y asociadas	19	-	58.129.023
- Inversiones inmobiliarias	6	5.800.000	826.000
- Otros activos financieros	8	10.551.933	4.978.320
<b>FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>-11.554.024</b>	<b>-33.050.399</b>
- Subvenciones		-	-
<b>Pagos dividendos y remuneraciones de otros instrumentos patrimonio</b>	4	<b>-13.958.138</b>	<b>-6.979.719</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>2.404.114</b>	<b>-26.070.680</b>
- Pagos por créditos concedidos a empresas del Grupo y asociadas	19	-8.860.593	-44.527.852
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	19	-	894.416
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables	13	-	10.000.000
- Emisión deudas con entidades de crédito	13	11.264.707	7.562.756
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIV. (I+II+III+IV)</b>		<b>990.443</b>	<b>-85.041</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>568.851</b>	<b>653.892</b>
Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.		-	642.701
Inveretiro, SOCIMI, S.A.U.		-	6.285
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>1.559.294</b>	<b>568.851</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017



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

Memoria del  
Ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2017

### 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 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 Financiera 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	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.	267.931.197	100,00%	257.160.000	4.531.093	18.498.617
Inveretiro, SOCIMI S.A.U.	52.004.436	100,00%	44.992.853	-231.260	2.464.962
<b>Total</b>	<b>319.935.633</b>				

### Fusión por absorción

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

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

- Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. absorbió a las sociedades indicadas que se disolvieron sin liquidación, adquiriendo todo su patrimonio por sucesión universal y subrogándose en los derechos y obligaciones de las mismas, al amparo del régimen previsto en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. En virtud de dicho artículo, por ostentar el 100% de la participación en las Sociedades Absorbidas, la Sociedad Absorbente no amplió su capital social, ni fue necesaria la intervención de expertos independientes.

- Conforme a la legislación mercantil, la fecha a partir de la cual las operaciones de las Sociedades Absorbidas se consideraron realizadas a efectos contables por Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. el 1 de enero de 2016.
- Los valores contables incorporados por la fusión correspondieron a los valores registrados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo al que pertenecían las Sociedades Absorbidas al 31 de diciembre de 2015, en virtud de lo establecido en la Norma de Registro y Valoración número 21 del Plan General de Contabilidad.
- La fusión se sometió al régimen de neutralidad tributaria previsto en el Capítulo VIII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.
- La Sociedad Absorbente Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., como consecuencia de la operación de fusión llevada a cabo, dejó de ser una entidad holding, por lo que fue necesario la modificación de su objeto social, para dar cabida en el mismo a la adquisición y promoción de bienes inmuebles.

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

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

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

### **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 llevaron a cabo dos emisiones de valores de Renta Fija de la Sociedad contra el programa mencionado por un importe conjunto de 10.000.000 euros, siendo sus características principales las siguientes:

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

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

#### **Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2016**

Con fecha 18 de octubre de 2016, la Sociedad obtuvo, por segundo año consecutivo, la incorporación en el Mercado Alternativo de Renta Fija ("MARF") del documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo relativo a un "Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2016". El Documento Base fue publicado en la página web del Mercado Alternativo de Renta Fija, así como en la página web de la Sociedad. A los efectos del registro del mencionado programa de bonos, la Sociedad fue calificada a efectos crediticios con una calificación de BBB perspectiva estable ("investment grade") por la agencia de rating Axesor. El programa tenía una vigencia de 1 año. Los fondos obtenidos de la emisión debían de ser destinados a la inversión en activos inmobiliarios y rehabilitación de los activos en cartera.

Las principales características del mencionado programa se resumen a continuación:

- Importe máximo de la emisión: 70.000.000 euros
- Plazo de amortización: Entre 2 y 7 años
- Cupón: Anual
- Valor nominal unitario  $\geq$  100.000 euros
- Destinatarios de la emisión: inversores cualificados

Durante el ejercicio 2017, no se ha realizado ninguna emisión de valores de Renta Fija contra el mencionado programa, el cual ha vencido en el ejercicio 2017, 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.

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

## 2. Legislación aplicable

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

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de 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 2017 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, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, 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 de la Sociedad del ejercicio 2016, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 29 de junio de 2017 sin modificación alguna.

#### **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 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**f) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

**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 2017.

**h) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

#### 4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2017, a presentar por los Administradores de la Sociedad a los accionistas, es la siguiente:

	Euros
<b>Base de reparto:</b>	
Pérdidas y Ganancias	13.200.418
<b>Distribución:</b>	
Reserva legal	1.320.042
Dividendos	11.880.376

El dividendo correspondiente al ejercicio 2016 por importe de 13.958.138 euros, aprobado por la Junta General de Accionistas de 29 de junio de 2017, fue íntegramente pagado el 17 de julio de 2017.

#### 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 2017, 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 2018 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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 2017 y 2016.

### **Arrendamiento operativo**

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los

cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

### **5.3 Instrumentos financieros**

#### **5.3.1 Activos financieros**

##### **Clasificación**

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

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

##### **Valoración inicial**

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

##### **Valoración posterior**

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

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

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

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

como de dudoso cobro.

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

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

### **5.3.2 Pasivos financieros**

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

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

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

### **5.3.3 Instrumentos financieros derivados**

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

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

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

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que

termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

El importe de los derivados refleja contablemente el valor razonable de mercado de los derivados, al 31 de diciembre de 2017. Estos derivados se han contratado como cobertura del riesgo de tipo de interés y ese valor razonable representa el pago que habría que hacer si decidieran venderse o transferirse a un tercero.

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

#### **5.4 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente**

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

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

#### **5.5 Impuestos sobre beneficios**

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

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el receptor 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, 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 inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2017 y 2016, han sido el siguiente:

### Ejercicio 2017

	Euros			
	Saldo al 31/12/2016	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Saldo al 31/12/2017
<b>Coste:</b>				
Inmuebles para arrendamientos	340.827.425	19.388.571	-7.597.362	352.618.634
Inversiones inmobiliarias en curso	-	1.241.315	-	1.241.315
<b>Total coste</b>	<b>340.827.425</b>	<b>20.629.886</b>	<b>-7.597.362</b>	<b>353.859.949</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Inmuebles para arrendamientos	-32.195.036	-4.809.477	549.553	-36.454.960
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-32.195.036</b>	<b>-4.809.477</b>	<b>549.553</b>	<b>-36.454.960</b>
<b>Deterioro:</b>				
Inmuebles para arrendamientos	-15.608.856	-711.997	2.275.331	-14.045.522
<b>Total deterioro</b>	<b>-15.608.856</b>	<b>-711.997</b>	<b>2.275.331</b>	<b>-14.045.522</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>293.023.533</b>	<b>15.108.412</b>	<b>-4.772.478</b>	<b>303.359.467</b>

### Ejercicio 2016

	Euros					
	Saldo al 31/12/2015	Altas por fusión	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Traspasos	Saldo al 31/12/2016
<b>Coste:</b>						
Inmuebles para arrendamientos	-	305.822.724	34.933.511	-1.358.810	1.430.000	340.827.425
Inversiones inmobiliarias en curso	-	1.430.000	-	-	-1.430.000	-
<b>Total coste</b>	<b>-</b>	<b>307.252.724</b>	<b>34.933.511</b>	<b>-1.358.810</b>	<b>-</b>	<b>340.827.425</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
Inmuebles para arrendamientos	-	-27.612.952	-4.647.373	65.289	-	-32.195.036
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-</b>	<b>-27.612.951</b>	<b>-4.647.373</b>	<b>65.289</b>	<b>-</b>	<b>-32.195.036</b>
<b>Deterioro:</b>						
Inmuebles para arrendamientos	-	-16.649.203	-3.424.111	4.464.458	-	-15.608.856
<b>Total deterioro</b>	<b>-</b>	<b>-16.649.203</b>	<b>-3.424.111</b>	<b>4.464.458</b>	<b>-</b>	<b>-15.608.856</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>-</b>	<b>262.990.569</b>	<b>26.862.027</b>	<b>3.170.937</b>	<b>-</b>	<b>293.023.533</b>

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

Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2017 en inmuebles ascienden a 20.629.886 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe, durante el ejercicio 2017, corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

- Con fecha 7 de febrero de 2017 se adquiere un edificio de oficinas situado en la calle

Orense, 62 de Madrid con una superficie de 1.827 metros cuadrados y 11 plazas de garaje. El coste total de la compraventa ascendió a 3.047.950 euros.

- Con fecha 10 de febrero de 2017, se adquieren dos locales comerciales situados en la calle Goya 59 de Madrid, con una superficie construida de 423 y 439 metros cuadrados respectivamente y dos plazas de garaje. El coste total de la compraventa asciendió a 15.611.986 euros.
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 se han activado costes en los hoteles por importe de 311.376 euros correspondientes a mobiliario e instalaciones técnicas principalmente y en el edificio de oficinas de José Abascal 41 de Madrid por importe de 417.259 euros (costes asociados a la compraventa).
- Dentro del epígrafe “Inversiones inmobiliarias en curso” del balance al 31 de diciembre de 2017 adjunto se han producido altas por importe de 1.241.315 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el edificio situado en la calle Orense 62 de Madrid por importe de 463.861 euros, en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 754.152 euros y en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 23.302 euros, que están actualmente bajo un programa de remodelación. En el caso de Pradillo 42, el presupuesto de remodelación asciende a 3.700.000 euros, en el de Orense 62 es de 1.360.000 euros y en el Hotel Meliá de Isla Canela es de 760.000 euros. Por último, mencionar que el edificio situado en José Abascal 41 será objeto de reforma integral cuyas obras se iniciarán en los próximos meses y cuyo presupuesto a día de hoy asciende a 4.300.000 euros.

Durante el ejercicio 2017 se han producido bajas de inmuebles por importe de 7.597.362 euros. Las principales bajas del ejercicio 2017 corresponden a:

- La venta de un edificio situado en la calle San Antón de Cáceres (coste bruto por importe de 3.959.236 euros) cuyo coste neto de amortizaciones y deterioros ascendía a 3.000.405 euros. El importe de la venta ha ascendido a 2.915.000 euros por lo que, en consecuencia, ha supuesto una pérdida neta de 85.405 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 terminado el 31 de diciembre de 2017 adjunta. Este edificio, tenía asociado en el momento de la venta, un deterioro 572.057 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.
- Venta de varios inmuebles en Sanchinarro V, Sanchinarro VI y Sanchinarro VII (coste bruto por importe de 3.211.752 euros), así como a la venta de varias oficinas en Coslada III (coste bruto por importe de 426.374 euros), que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta de 111.744 euros, que ha sido registrada en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 adjunta. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 478.601 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, la Sociedad ha procedido a valorar al cierre del ejercicio 2017 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que han sido realizadas por el

experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., 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)	
	2017	2016
Oficinas	-	416.096
Comercial	711.997	3.008.015
<b>Total</b>	<b>711.997</b>	<b>3.424.111</b>

Por otro lado, como resultado de la mencionada valoración de activos de la Sociedad, ésta ha procedido a revertir en el ejercicio 2017 deterioros por importe de 1.224.673 euros de acuerdo al siguiente detalle:

Segmentos	Reversiones (Euros)	
	2017	2016
Hoteles	17.625	3.503.434
Oficinas	1.152.466	566.370
Comercial	54.582	394.654
<b>Total</b>	<b>1.224.673</b>	<b>4.464.458</b>

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 105.556.969 euros (85.191.328 euros al 31 de diciembre de 2016), 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 de los ejercicios 2017 y 2016, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

Segmentos	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros)	
	31/12/2017	31/12/2016
Hoteles	131.098.507	123.925.492
Oficinas	102.013.723	94.867.220
Comercial	158.197.306	142.104.150
Industrial	17.606.900	17.318.000
<b>Total</b>	<b>408.916.436</b>	<b>378.214.862</b>

El detalle de los m2 sobre rasante (S.B.A.) de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es:

Segmentos	M2 sobre rasante	
	31/12/2017	31/12/2016
Hoteles	80.135	80.135
Oficinas	26.825	26.442
Comercial	22.357	21.801
Industrial	13.810	13.810
<b>Total</b>	<b>143.127</b>	<b>142.188</b>

Al 31 diciembre de 2017, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 87,93% (91,64% al 31 de diciembre de 2016) en base a los metros cuadrados arrendados.

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

Dentro del portfolio de activos en renta de la Sociedad, existen 2 hoteles (4 hoteles al 31 de diciembre de 2016) 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 2017 por importe de 11.229.908 euros (16.289.049 euros al 31 de diciembre de 2016), correspondientes a dos préstamos hipotecarios bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos, quedando la Sociedad constituida como dueña, no deudora, de las mencionadas fincas registrales. El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	2017	2016
Hotel Meliá Atlántico (vencimiento 31 de marzo de 2021)	6.634.378	8.456.780
Hotel Barceló Isla Canela (vencimiento 31 de mayo de 2020)	4.595.530	6.378.419
Hotel Iberostar Isla Canela	-	800.000
Hotel Playa Canela	-	653.850
<b>Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre hoteles</b>	<b>11.229.908</b>	<b>16.289.049</b>

Nota: El valor neto contable de los inmuebles que garantizan estos préstamos a 31 de diciembre de 2017 asciende a 51.309.741 euros (92.896.949 euros al 31 de diciembre de 2016).

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, 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 fueron traspasados a la Sociedad, Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2017 los ingresos derivados de este contrato que se han devengado y facturado a Isla Canela, S.A. han ascendido a 34.439 euros (50.064 euros en el ejercicio 2016) (véase Nota 19).

Por otro lado, los activos en renta de la Sociedad se encuentran afectos a garantías hipotecarias a 31 de diciembre de 2017 por importe de 36.091.039 euros (27.201.131 euros al 31 de diciembre de 2016), correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	2017	2016
Titán, 13	13.619.370	14.412.731
Conde de Peñalver, 16	8.843.286	9.358.428
Plaza de España (Castellón)	2.228.383	3.429.972
José Abascal, 41	11.400.000	-
<b>Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos (Nota 13)</b>	<b>36.091.039</b>	<b>27.201.131</b>

En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 20.775.496 euros (20.223.534 euros en el ejercicio 2016).

Al cierre del ejercicio 2017, 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 2017, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 4.680.402 euros (mismo importe al cierre del ejercicio 2016).

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 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## 7. Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, 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 2017	Valor nominal 2016
Menos un año	20.351.077	18.318.112
Entre uno y cinco años	55.370.020	56.896.067
Más de cinco años	17.538.150	28.192.729
<b>Total</b>	<b>93.259.247</b>	<b>103.406.908</b>

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):

Segmentos	WAULT	
	31/12/2017	31/12/2016
Hoteles	4,66	5,76
Oficinas	4,48	5,69
Comercial	6,99	8,38
Industrial	9,23	11,00
<b>Total Promedio</b>	<b>5,89</b>	<b>7,18</b>

#### 8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 son los siguientes:

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
	<b>Préstamos y Partidas a Cobrar</b>	
Otros activos financieros <b>Largo plazo / no corrientes</b>	1.655.853	1.652.243
	<b>1.655.853</b>	<b>1.652.243</b>
Créditos a empresas vinculadas (Nota 19.2)	57.179.850	47.430.376
Inversiones financieras a corto plazo en instrumentos de patrimonio	-	10.110.694
Otros activos financieros <b>Corto plazo / corrientes</b>	562.135	52.833
	<b>57.741.985</b>	<b>57.593.903</b>
<b>Total</b>	<b>59.397.838</b>	<b>59.246.146</b>

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”, “Otros activos financieros” e “Instrumentos de patrimonio destinados a la venta”, durante los ejercicios 2017 y 2016, es como sigue:

#### Ejercicio 2017

Activos financieros	Euros			
	31/12/2016	Adiciones	Retiros	31/12/2017
Créditos empresas asociadas (Nota 19.2)	47.430.376	9.749.474	-	57.179.850
Otros activos financieros	1.705.076	513.062	-150	2.217.988
Instrumentos patrimonio destinados para la venta	10.110.694	-	-10.110.694	-
<b>Total</b>	<b>59.246.146</b>	<b>10.262.536</b>	<b>-10.110.844</b>	<b>59.397.838</b>

#### Ejercicio 2016

Activos financieros	Euros						
	31/12/2015	Altas por fusión	Bajas por fusión	Adiciones	Retiros	Ajustes cambio de valor	31/12/2016
Créditos empresas asociadas	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
Instrumentos patrimonio a la venta	-	-	-	13.377.614	-4.523.224	1.256.304	10.110.694
<b>Total</b>	<b>17.666</b>	<b>62.769.936</b>	<b>-17.666</b>	<b>13.932.463</b>	<b>-18.712.557</b>	<b>1.256.304</b>	<b>59.246.146</b>

La variación del epígrafe “Créditos a empresas asociadas” se corresponde con los movimientos de la cuenta de cash pooling que la Sociedad tiene con Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A., cuyo saldo al cierre del ejercicio asciende a un importe total de 57.179.850 euros (47.430.376 euros al 31 de diciembre de 2016) dentro de este esquema de financiación al Grupo.

En el ejercicio 2016, la Sociedad procedió a la compra de varios paquetes de acciones de otra SOCIMI que conjuntamente suponían 1.478.770 acciones con un coste de adquisición total de 13.377.614 euros y las cuales fueron registradas en el epígrafe de “Instrumentos de patrimonio destinados para la venta”. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad realizó diversas operaciones de venta de acciones de esta naturaleza, por las cuales generó un resultado positivo de 443.709 euros. La Sociedad al 31 de diciembre de 2016 realizó la valoración del resto de acciones que no fueron objeto de la venta, obteniendo un ajuste positivo de valor por importe de 1.256.304 euros, el cual fue reconocido en el epígrafe de “Resultados de la cartera de negociación” al 31 de diciembre de 2016.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha procedido a la venta de la totalidad de las restantes acciones de esta naturaleza, por las cuales ha obtenido un resultado positivo de 441.239 euros (443.709 euros a 31 de diciembre de 2016), registrado en el epígrafe de “Resultados de la cartera de negociación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta a 31 de diciembre 2017 más allá del beneficio en la venta de las mismas mencionado por importe de 443.709 euros y del ingreso por ajuste de valoración por importe de 1.256.304 euros a 31 de diciembre de 2016. Por tanto, la



plusvalía total obtenida en los ejercicios 2017 y 2016 como consecuencia de esta operación de adquisición de acciones ha sido de 2.141.252 euros.

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 7.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Otros activos financieros”, al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

	Euros					
	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Otros activos financieros	562.135	32.936	1.269.352	3.326	350.239	2.217.988
<b>Total</b>	<b>562.135</b>	<b>32.936</b>	<b>1.269.352</b>	<b>3.326</b>	<b>350.239</b>	<b>2.217.988</b>

#### 9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

Descripción	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.354.464	1.611.797
Personal	271	112
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17.1)	214.605	584.237
<b>Total</b>	<b>2.569.340</b>	<b>2.196.146</b>

El saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” presenta el siguiente desglose, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016:

Descripción	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Cientes	1.726.402	1.189.721
Efectos comerciales en cartera	628.062	422.076
Cientes de dudoso cobro	139.317	131.727
Deterioro	-139.317	-131.727
<b>Total</b>	<b>2.354.464</b>	<b>1.611.797</b>

El saldo de clientes, a cierre del ejercicio 2017 recoge, principalmente, algunos de los importes pendientes de cobro correspondientes a la renta del cuarto trimestre de 2017, 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.



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

	Euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>-131.727</b>
Deterioro de clientes	-32.779
Aplicaciones a su finalidad	20.172
Reversión de créditos comerciales	5.017
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>-139.317</b>

#### **10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El saldo recogido en “Tesorería” corresponde, principalmente, al saldo disponible en cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

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

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo y en las políticas del Grupo Pryconsa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

##### **a) Riesgo de crédito**

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

##### **b) Riesgo de liquidez**

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

##### **c) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

#### **d) Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad tiene varios préstamos a largo plazo que financian, principalmente, activos a largo plazo, así como líneas de financiación de circulante a corto plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento. Sin embargo, de forma puntual, durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha llevado a cabo la contratación de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés "SWAP", para cubrir el riesgo de fluctuación tipos de interés asociado al préstamo hipotecario contratado en el ejercicio 2017.

#### **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.

## 12. Patrimonio Neto y Fondos propios

### a) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2017, 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, la cotización media del último trimestre del ejercicio y la cotización media del ejercicio 2017 han sido de 72,00, 71,77 y 70,57 euros por acción, respectivamente. La cotización media del ejercicio 2017 ha sido de 70,57 euros por acción. Las acciones tienen carácter nominativo, están representadas por medio de anotaciones en cuenta, y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable.

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

Las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%, al 31 de diciembre de 2017, 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 2017, 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 correspondía, por tanto, a la reserva de primera aplicación del Plan General Contable por importe de 156.252 euros. Dicha reserva ha sido completamente compensada tras la aprobación de la aplicación del resultado de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2016, por lo que su saldo es de 0 euros a 31 de diciembre de 2017.

### Reservas de fusión

Como consecuencia de la operación de fusión descrita en la Nota 1, en el ejercicio 2016 se pusieron de manifiesto unas reservas de fusión positivas por importe de 14.154.738 euros generados 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 han regulado 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 y/o emisión de instrumentos financieros de renta fija, financiar la adquisición de las mismas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

La Sociedad tiene el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en

forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 11/2009, que se ha visto modificada por la Ley 16/2012.

**e) Ajustes por cambios de valor**

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

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Operaciones de cobertura (Nota 14)	136.687	-
<b>Total</b>	<b>136.687</b>	<b>-</b>

**f) Subvenciones de capital**

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

**Ejercicio 2017**

	Euros		
	31/12/2016	Aplicaciones	31/12/2017
Subvenciones de capital	1.304.948	-84.230	1.220.718
<b>Total</b>	<b>1.304.948</b>	<b>-84.230</b>	<b>1.220.718</b>

**Ejercicio 2016**

	Euros			
	31/12/2015	Altas por fusión	Aplicaciones	31/12/2016
Subvenciones de capital	-	1.413.665	-108.717	1.304.948
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.413.665</b>	<b>-108.717</b>	<b>1.304.948</b>

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

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

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.550.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).
- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.106.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

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

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

En este sentido, durante el ejercicio 2017 se ha imputado como ingreso un importe de 84.230 euros (108.717 euros en el ejercicio 2016) en el epígrafe de “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### 13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.000.000
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	35.739.711	29.465.941
Derivados (Nota 14)	136.687	-
Otros pasivos financieros	3.193.317	3.246.435
<b>Total Deudas a largo plazo</b>	<b>49.069.715</b>	<b>42.712.376</b>
Obligaciones y bonos	130.822	130.822
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	16.473.854	11.199.473
Otros pasivos financieros	248.398	510.385
<b>Total Deudas a corto plazo</b>	<b>16.853.074</b>	<b>11.840.680</b>
<b>Total Deudas financieras a corto y largo plazo</b>	<b>65.922.789</b>	<b>54.553.056</b>

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 2017, han ascendido a 130.822 euros (130.822 euros en el ejercicio 2016), 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, Banco Santander y Banca March y que al 31 de diciembre de 2017 están pendientes de vencimiento y amortización. Dichos préstamos hipotecarios hacen referencia a dos préstamos de Caixabank en los que la Sociedad se subroga 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, 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 el edificio de oficinas de la calle Titán 13 (Madrid). Asimismo, en el ejercicio 2017, la Sociedad ha contratado un nuevo préstamo hipotecario con Banca March para financiar la adquisición del edificio de oficinas adquirido en diciembre de 2016, situado en José Abascal, 41 (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.

Las características de los mismos son las siguientes:

Inmueble	Entidad financiera	Inicio	Euros		Vencimiento
			Importe inicial	Capital pendiente	
Plaza España, Castellón	Caixabank	2.007	4.195.000	37.921	2.018
Plaza España, Castellón	Caixabank	2.010	7.200.000	2.190.462	2.020
Titán, 13	Banco Santander	2.015	15.735.000	13.619.370	2.025
Conde de Peñalver, 16	Banco Santander	2.015	10.217.000	8.843.286	2.025
José Abascal, 41	Banca March	2.017	11.400.000	11.400.000	2.031
<b>Total</b>			<b>48.747.000</b>	<b>36.091.039</b>	

Adicionalmente, durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha firmado un nuevo préstamo a corto plazo con Liberbank que se encuentra registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo". El importe de dicho préstamo ha ascendido a 2.000.000 euros.

Las características de los préstamos con garantía personal con vencimiento a corto y largo plazo, son las siguientes:

Entidad	Inicio	Euros		Vencimiento
		Importe inicial	Capital pendiente	
Sabadell	2.016	5.000.000	3.087.549	2.019
Liberbank	2.016	2.000.000	336.238	2.018
Abanca	2.016	3.000.000	1.351.114	2.019
Liberbank	2.017	2.000.000	1.333.333	2.018
<b>Total</b>		<b>12.000.000</b>	<b>6.108.234</b>	



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 con vencimiento el 18 de noviembre de 2018 con un límite de 5.000.000 euros, encontrándose dispuesta, al 31 de diciembre de 2017, en un importe de 4.988.554 euros y la segunda contratada con Bankinter con vencimiento el 18 de marzo de 2018, con un límite de 5.000.000 euros, encontrándose dispuesta, al 31 de diciembre de 2017, en un importe de 4.873.116 euros.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el ejercicio 2017, ascienden a 1.087.947 euros (786.210 euros en el ejercicio 2016), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

	Euros					
	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Obligaciones y bonos	130.822	-	-	-	10.000.000	10.130.822
Deudas con entidades crédito (*)	16.473.854	3.839.153	2.419.414	1.878.504	27.602.640	52.213.565
Fianzas a largo plazo	-	162.747	1.536.543	129.848	1.364.179	3.193.317
Fianzas a corto plazo	248.398	-	-	-	-	248.398
<b>Total</b>	<b>16.853.074</b>	<b>4.001.900</b>	<b>3.955.957</b>	<b>2.008.352</b>	<b>38.966.819</b>	<b>65.786.102</b>

(\*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 36.091.039 euros, préstamos 6.108.234 euros, disposiciones en póliza de crédito por importe 9.861.670 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 152.622 euros.

#### 14. Instrumentos financieros derivados

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al cierre del ejercicio 2017, es el siguiente:

	Clasificación	Tipo	Nominal vivo	Vencimiento	Valor razonable Pasivo
Swap tipo interés	Cobertura tipo interés	Variable a Fijo	8.550.000	01.04.2026	136.687

La Sociedad, con fecha 17 de febrero de 2017, 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 está comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026.

Este instrumento financiero ha tenido el siguiente impacto en el patrimonio neto de la Sociedad, según la valoración realizada:

- Disminución patrimonial por importe de 136.687 euros en el ejercicio 2017 (0 euros en el ejercicio 2016), que han sido registrados en el patrimonio neto de la Sociedad dentro del

epígrafe “Ajustes por cambios de valor”.

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

#### 15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	48,10	54,80
Ratio de operaciones pagadas	47,22	54,60
Ratio de operaciones pendientes de pago	51,60	71,82
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.554.571	6.334.012
Total pagos pendientes	637.700	75.298

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 2017 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, no tiene avales otorgados a favor de terceros.

No obstante lo anterior, como se indica en la Nota 6, cuatro hoteles propiedad de la Sociedad situados en Isla Canela (Ayamonte - Huelva) estaban afectos a garantías hipotecarias por importe de 16.289.049 euros al 31 de diciembre de 2016 quedando al 31 de diciembre de 2017 un saldo vivo pendiente de vencimiento y amortización de 11.229.908 euros asociado a dos de los referidos hoteles, correspondientes a dos préstamos bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos. Dicho saldo corresponde al saldo pendiente de vencimiento y amortización, al 31 de diciembre de 2017, de los dos préstamos hipotecarios mencionados y correspondientes a cada uno de los inmuebles. En este sentido, como se indica en la Nota 6, la Sociedad, como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1, tiene formalizado con Isla Canela, S.A. un contrato de garantía hipotecaria, respondiendo de la devolución, por parte de dicha sociedad vinculada, de los préstamos hipotecarios asociados a los hoteles que tras la fusión mencionada han pasado a ser propiedad de la Sociedad, hasta la amortización definitiva de los préstamos, recibiendo una comisión equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos hipotecarios garantizados.

## 17. Administraciones públicas y situación fiscal

### 17.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Impuesto sobre sociedades	-	245.470	-	-
Retenciones sobre dividendos	-	-	44.666	-
Otras retenciones practicadas	-	-	169.939	-
Retenciones ejercicios anteriores	214.605	-	369.632	-
Impuesto sobre Valor Añadido	-	534.083	-	364.424
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	11.940	-	10.687
Seguridad Social	-	2.405	-	2.342
<b>Total</b>	<b>214.605</b>	<b>793.898</b>	<b>584.237</b>	<b>377.453</b>

El saldo de "retenciones ejercicios anteriores" por importe de 214.605 euros, se corresponde con las retenciones practicadas en el ejercicio 2016 sobre intereses de capital derivadas del sistema de financiación del Grupo Pryconsa que se encuentran pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2017. Con posterioridad al cierre de 2017, en enero de 2018, se ha producido el cobro de la totalidad de las retenciones que quedaban pendiente de cobro al cierre del ejercicio 2017 por este concepto.

## 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 2017 y 2016 es la siguiente:

### Ejercicio 2017

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	13.615.924
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	430.629
<b>Base Imponible previa</b>	<b>14.046.553</b>
Base imponible (0%)	12.349.010
Base imponible (25%)	1.697.543
Compensación de bases imponibles negativas	-35.519
<b>Base imponible fiscal al 0%</b>	<b>12.349.010</b>
<b>Base imponible fiscal al 25%</b>	<b>1.662.024</b>
Cuota íntegra (0%)	-
Cuota íntegra (25%)	-415.506
Retenciones y pagos a cuenta	170.036
<b>Líquido a (pagar) / devolver</b>	<b>-245.470</b>

### Ejercicio 2016

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

Las diferencias temporarias del ejercicio 2017 que modifican el resultado contable antes de impuestos ascienden a 430.629 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 281.368 euros.

- Ajuste positivo por los deterioros de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2017 por importe de 711.997 euros.

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 6.126.584 euros (5.695.954 euros en 2016) 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 1.571.710 euros, así como los deterioros de las inversiones por importe de 4.554.874 euros.

Al cierre del ejercicio 2017 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 2017, los Administradores han propuesto a los Accionistas destinar a dividendos 11.880.376 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 2017, después de impuestos, ha ascendido a 13.200.418 euros (15.682.656 en 2016).

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 2017, se ha obtenido un resultado negativo de 675.750 euros no aplicando por tanto las obligaciones de reparto de dividendos y de reinversión estipuladas en la mencionada Ley (véase Nota 6).

Al 31 de diciembre de 2017, no existen Bases Imponibles Negativas pendientes de imputar.

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
<b>Total</b>	<b>65.422.256</b>	<b>103.840.000</b>	<b>38.417.744</b>

- 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 2017 y 2016, es la siguiente:

#### Ejercicio 2017

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos	13.615.924
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	430.629
<b>Base Imponible previa</b>	<b>14.046.553</b>
Base imponible (0%)	12.349.010
Base imponible (25%)	1.697.543
Compensación de bases imponibles negativas	-35.519
<b>Base imponible fiscal al 0%</b>	<b>12.349.010</b>
<b>Base imponible fiscal al 25%</b>	<b>1.662.024</b>
<b>Cuota íntegra (0%)</b>	<b>-</b>
<b>Cuota íntegra (25%)</b>	<b>415.506</b>
<b>Gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>415.506</b>

#### Ejercicio 2016

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

### 17.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Hasta el 31 de mayo de 2014 la Sociedad tenía su domicilio social y fiscal en Luxemburgo. Con el cambio de domicilio, la Sociedad liquidó la totalidad de los impuestos en dicho país, si bien la Sociedad tiene abiertos a inspección en Luxemburgo los ejercicios 2013 y 2014.

Con fecha 11 de noviembre de 2014, Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. emitió una comunicación a la Agencia Tributaria en la que manifestaba el deseo de continuar acogéndose a



los beneficios fiscales a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario para el período impositivo finalizado a 31 de diciembre de 2014.

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

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

A fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2017, no se ha recibido notificación de la resolución 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 2017 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 2017 y 2016, es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Hoteles	9.046.530	8.190.160
Oficinas	5.273.852	4.531.434
Comercial	5.129.914	6.195.256
Industrial	1.325.200	1.306.684
<b>Subtotal alquileres</b>	<b>20.775.496</b>	<b>20.223.534</b>
Prestaciones de servicios varios	328.112	23.250
Subvenciones de explotación	84.230	108.717
<b>Total ingresos</b>	<b>21.187.838</b>	<b>20.355.501</b>

La facturación de la Sociedad, durante los ejercicios 2017 y 2016, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

### 18.2 Gastos de personal

El saldo de este epígrafe en los ejercicios 2017 y 2016, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2017	2016
<b>Sueldos y salarios:</b>		
Sueldos, salarios y asimilados	118.969	121.092
<b>Cargas sociales:</b>		
Seguridad Social a cargo de la empresa	24.064	24.533
Otras cargas sociales	58.267	53.225
<b>Total</b>	<b>201.300</b>	<b>198.850</b>

### 18.3 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, en los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Arrendamientos	15.486	-
Reparaciones y conservación	374.686	52.003
Servicios de profesionales independientes	357.675	513.506
Primas de seguros	58.613	59.311
Servicios bancarios y similares	10.505	863
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	3.404	15.982
Suministros	188.849	74.153
Otros servicios	299.295	254.383
Otros tributos	1.559.366	1.365.474
<b>Total</b>	<b>2.867.879</b>	<b>2.335.675</b>

## 19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 19.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, en los ejercicios 2017 y 2016, han sido las siguientes:

	Euros					
	31/12/2017			31/12/2016		
	Gastos explotación	Ingresos explotación	Ingresos financieros	Gastos explotación	Ingresos explotación	Ingresos financieros
Isla Canela, S.A.	92.163	186.679	-	221.816	149.564	-
Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.	175.758	2.267	894.895	65.333	10.000	894.416
COGEIN, S.L.	-	982	-	-	348	-
<b>Total</b>	<b>267.921</b>	<b>189.928</b>	<b>894.895</b>	<b>287.149</b>	<b>159.912</b>	<b>894.416</b>

### 19.2 Saldos con sociedades vinculadas

El importe de los saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

#### Ejercicio 2017

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
COGEIN, S.L.	-	968
Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A.	57.179.850	-
<b>Total</b>	<b>57.179.850</b>	<b>968</b>

#### 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	-
<b>Total</b>	<b>47.430.376</b>	<b>6.982</b>

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

- Con fecha 28 de abril de 2017, la Sociedad ha firmado con uno de sus accionistas, Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A., un contrato de prestación de

servicios técnicos. Los servicios técnicos contemplados en el mencionado contrato se refieren por un lado a la asistencia técnica en los inmuebles propiedad de la Sociedad, que hayan sido construidos por Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A. y por otro lado a los servicios que Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A. prestará a la Sociedad, como director integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación que sea necesario realizar sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad, a cambio de una remuneración del 5% calculada sobre el valor de las obras que se realicen dentro del marco del mencionado contrato.

Durante el ejercicio 2017, los gastos facturados a la Sociedad han ascendido a 3.345 euros (0 euros en el ejercicio 2016) en concepto de servicios de asistencia técnica y 100.268 euros (0 euros en el ejercicio 2016) en concepto de servicios por dirección integral de proyecto de las obras de remodelación que se están llevando a cabo en los inmuebles de Orense, 62 y Pradillo, 42 (véase Nota 6) y se encuentran recogidos en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

- Con fecha 11 de junio de 2014, la Sociedad formalizó con uno de sus accionistas de referencia, Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A., un contrato de prestación de servicios por el que la segunda presta a la Sociedad un servicio de asistencia de gestión integral de servicios de administración, legal y fiscal, así como cesión de uso de espacio. El contrato tiene vigencia anual prorrogable salvo denuncia de las partes. Durante el ejercicio 2017, los gastos facturados a la Sociedad han ascendido a 58.478 euros (57.500 euros en el ejercicio 2016) y se encuentran recogidos en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.
- La Sociedad, por motivo de la fusión (véase Nota 1), se subroga en el contrato de financiación firmado en el ejercicio 2010, entre Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A. y las Sociedades Absorbidas por el que éstas financiarían a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por 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 2017 han ascendido a 894.895 euros (894.416 euros en el ejercicio 2016) en concepto de gasto financiero.

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

- Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un “Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria” por el que la segunda prestará a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responderán de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los

mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A. se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Por la prestación del servicio descrito la sociedad pagará a Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., en concepto de honorarios, una cantidad anual alzada equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos garantizados con hipoteca, calculado al 31 de diciembre de cada año, que se facturará y pagará el último día de cada año natural. Este importe podrá ser modificado anualmente por acuerdo entre las partes para adaptarlo al precio de mercado medio que satisfaga la Sociedad Absorbida por la prestación por parte de Entidades financieras de garantías bancarias (avales y seguros bancarios).

El ingreso devengado por este concepto en el ejercicio 2017 ha sido de 34.439 euros (50.064 euros en el ejercicio 2016), que se encuentra recogido en el epígrafe de otros ingresos de explotación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017.

- 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 2017 han ascendido a 0 euros (0 euros en el ejercicio 2016) 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 situados en Isla Canela a cambio de una compensación económica equivalente a 74.500 euros anuales que se irán incrementando anualmente con el IPC del período. El contrato es anual pero renovable por las partes tácitamente con carácter también anual, aunque cualquiera de las partes puede darlo por resuelto en cualquier momento. El gasto devengado en el ejercicio 2017 como resultado de este contrato de prestación de servicios ha sido de 76.594 euros (75.313 euros en el ejercicio 2016) y se encuentra registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 de la Sociedad.

Adicionalmente, el contrato de servicios técnicos mencionado establece que Isla Canela, S.A. prestará a la Sociedad el servicio de dirección integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación que sea necesario realizar sobre los hoteles propiedad de la Sociedad en Isla Canela, a cambio de una remuneración del 5% calculada

sobre el valor de las obras que se realicen dentro del marco del mencionado contrato. El coste por este concepto en el ejercicio 2017 en relación con este servicio ha sido de 15.569 euros (123.707 euros en el ejercicio 2016) que se encuentra registrado en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 de la Sociedad.

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

La remuneración total, devengada en los ejercicios 2017 y 2016 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	
	2017	2016
Retribución fija	43.000	40.000
Retribución variable	1.000	1.000
Dietas	14.000	12.500
<b>Total</b>	<b>58.000</b>	<b>53.500</b>

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

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 los ejercicios 2017 y 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 2017 y 2016:

2017			2016		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
4	2	6	4	1	5

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

## 21. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2017, 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 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2017	2016
Dirección	1	-
Personal técnico y mandos intermedios	-	1
Personal administrativo	1	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2017 y 2016, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2017		2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	4	2	4	1
Dirección	1	-	-	-
Personal técnico y mandos intermedios	-	-	1	-
Personal administrativo	-	1	-	1
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

No existen personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016.

### 22.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L. (Deloitte, S.L. en 2016), 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	
	2017	2016
Servicios de Auditoría	39.500	48.500
Otros servicios de Verificación	-	-
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>39.500</b>	<b>48.500</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>39.500</b>	<b>48.500</b>



### **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 2017 y 2016, 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 2017 no se han producido hechos posteriores significativos.

## Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2017
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><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros</li> <li>• Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros</li> <li>• Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.724.517 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros</li> <li>• Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros</li> <li>• Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros</li> <li>• Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros</li> <li>• Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros</li> <li>• Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros</li> <li>• Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida Inveretiro, SOCIMI, S.A.U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros</li> </ul>
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	<p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros</li> <li>• Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros</li> <li>• Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros</li> <li>• Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros</li> </ul>
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	<p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros</li> <li>• Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros</li> <li>• Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.724.517 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros</li> <li>• Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros</li> <li>• Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida Inveretiro, SOCIMI, S.A.U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros</li> </ul>
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	<p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719</li> <li>• Distribución de dividendos del 2016: 13.958.139</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Inveretiro, SOCIMI, S.A.U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros</li> </ul>
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-

Descripción	Ejercicio 2017
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> </ul>	<p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	<p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2016: 13.958.139 euros</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Inveretiro, SOCIMI, S.A.U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros</li> </ul>
<p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas</p>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> </ul>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> </ul>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	-
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016</li> <li>Dividendos del 2016: 29 de junio de 2017</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010</li> <li>Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011</li> <li>Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012</li> <li>Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013</li> <li>Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014</li> <li>Dividendos del 2014: 22 de junio de 2015</li> <li>Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Inveretiro, SOCIMI, S.A.U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016</li> </ul>

Descripción	Ejercicio 2017
<p>a) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial</p>	<p><b>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U:</b> 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"> <li>• Hotel Isla Canela Golf: 28/12/2007</li> <li>• Hotel Barceló Isla Canela: 06/07/1998</li> <li>• Hotel Iberostar Isla Canela: 01/07/2002</li> <li>• Hotel Playa Canela: 16/05/2002</li> <li>• Hotel Meliá Atlántico: 25/05/2000</li> <li>• Centro Comercial Marina Isla Canela: 17/10/2000</li> <li>• Inmueble calle Gran Vía 1: 19/10/1987</li> <li>• Locales comerciales de la calle Caleruega: 30/12/2011</li> </ul> <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"> <li>• Oficinas Sanchinarro V: 30/10/2012</li> <li>• Oficinas Sanchinarro VI: 29/11/2012</li> <li>• Oficinas Sanchinarro VII: 29/11/2012</li> <li>• Vallecas Comercial I: 30/10/2012</li> <li>• Vallecas Comercial II: 30/10/2012</li> <li>• Oficinas Coslada III: 29/11/2012</li> </ul> <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"> <li>• Hotel Tryp Cibeles: 16/05/2002</li> <li>• Local Calle Rutillo: 06/04/2000</li> <li>• Local Gran Vía 34 (1+2): 16/05/2002</li> <li>• Local Gran Vía 34 (3): 16/05/2002</li> <li>• Local Dulcinea: 21/09/1995</li> <li>• Edificio Calle Pradillo: 27/02/2009</li> <li>• Local Albalá, 7: 26/09/2003</li> <li>• Oficinas C/Gran Vía 1-1º y 2º Dcha/: 15/10/1993</li> <li>• Oficinas C/Gran Vía 1-1º Izda/: 10/02/1998</li> <li>• Edificio C/San Antón (Cáceres): 15/06/2011</li> <li>• Edificio Plaza de España (Castellón): 29/12/2011</li> </ul> <p>Durante el ejercicio 2015, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nave Industrial Daganzo de Arriba: 27/02/2015</li> </ul> <p><b>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida Inveretiro, SOCIMI, S.A.U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Titán, 13: 12/02/2014</li> <li>• Conde de Peñalver, 16: 01/12/2013</li> </ul> <p>Durante el ejercicio 2016, se han produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Local Gran Vía 55: 01/03/2016</li> <li>• Edificio José Abascal 41: 02/12/2016</li> </ul> <p>Durante el ejercicio 2017, se han producido las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificio Orense, 62: 07/02/2017</li> <li>• Locales Goya, 59: 10/02/2017</li> </ul>

Descripción	Ejercicio 2017
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"> <li>• Marina Isla Canela Centro Comercial: 4,70</li> <li>• Barceló Isla Canela: 27,29</li> <li>• Meliá Atlántico: 35,06</li> <li>• Playa Canela: 17,28</li> <li>• Iberostar Isla Canela: 25,58</li> <li>• Isla Canela Golf: 4,94</li> <li>• Gran Vía 1, 2º izda: 1,94</li> <li>• Caleruega: 0,98</li> <li>• Sanchinarro VI: 8,58</li> <li>• Sanchinarro VII: 4,30</li> <li>• Vallecas Comercial I: 3,92</li> <li>• Vallecas Comercial II: 3,91</li> <li>• Coslada III: 5,38</li> <li>• Tryp Cibeles: 21,59</li> <li>• Daganzo de Arriba: 13,72</li> <li>• Gran Vía 34: 21,53</li> <li>• Pradillo 42: 18,23</li> <li>• Albalá 7: 2,87</li> <li>• Gran Vía 1, 1º izda: 2,73</li> <li>• Gran Vía 1, 2º dcha: 2,87</li> <li>• Gran Vía 1, 1º dcha: 3,01</li> <li>• Rutilo: 1,38</li> <li>• Dulcinea: 1,53</li> <li>• Plaza España: 15,10</li> <li>• Titán, 13: 31,83</li> <li>• Conde Peñalver: 20,43</li> <li>• Gran Vía 55: 13,46</li> <li>• José Abascal: 19,8</li> <li>• Orense, 62: 3,05</li> <li>• Goya, 59: 15,61</li> </ul>
d) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

# **Informe de Gestión**

## Ejercicio 2017

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

### Informe de gestión al cierre del ejercicio 2017

#### 1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2017

A continuación, se detallan las principales cifras al 31 de diciembre de 2017 en comparación con el 31 de diciembre de 2016.

Cuenta de resultados	Euros		
	31/12/2017	31/12/2016	+ / -
Ingresos	21.103.616	20.246.784	4,23%
<b>Net operating income (NOI)</b>	<b>18.543.459</b>	<b>18.208.945</b>	<b>1,84%</b>
Gastos generales	-509.031	-582.618	-12,63%
<b>Ebitda</b>	<b>18.034.428</b>	<b>17.626.327</b>	<b>2,32%</b>
Resultado financiero	-421.541	337.827	-224,78%
<b>Ebtda</b>	<b>17.612.887</b>	<b>17.964.154</b>	<b>-1,96%</b>
Amortizaciones	-4.811.366	-4.648.510	
Subvenciones	84.230	108.717	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-27.762	-26.810	
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	512.676	1.040.347	
Otros resultados	1.168	11.856	
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	-197.149	-467.110	
Rdo. Enajenación activos financieros	441.239	443.709	
Valor razonable instrumentos financieros	-	1.256.304	
<b>Ebt</b>	<b>13.615.924</b>	<b>15.682.657</b>	<b>-13,18%</b>
Impuesto sociedades	-415.506	-	
<b>Resultado neto</b>	<b>13.200.418</b>	<b>15.682.657</b>	<b>-15,83%</b>

#### Indicadores sectoriales al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016

	Euros			
	31/12/2017	Por acción	31/12/2016	Por acción
Beneficio neto recurrente	12.886.919	2,89	13.436.217	3,12
Valor neto de los activos	404.273.305	90,80	384.886.299	86,45
Ratio costes/ingresos	14,54%		12,52%	
Ratio de desocupación	13,94%		10,04%	
Rentabilidad neta	4,82%		4,84%	



**Principales magnitudes al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016**

	Ejercicio	
	2017	2016
Rentas anualizadas (MM€)	22,89	20,36
FFO (MM€)	17,85	17,62
FFO (€/acción)	4,01	3,96
Valor de los activos inmobiliarios (MM€)	408,92	378,21
GAV (MM€)	465,20	435,11
NAV (MM€)	404,27	384,89
Activos en gestión s/r (número)	204	215
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	143.127	142.188
% ocupación al cierre	87,93%	91,64%
WAULT	5,89	7,18
LTV	13,10%	11,54%
LTV ajustado	15,51%	15,29%
Deuda neta (MM€)	60,92	50,23
Beneficio (€/acción)	2,96	3,52
Dividendo (€/acción)	2,67	3,14
Rentabilidad bruta vía dividendo	3,78%	4,66%

**Inversiones inmobiliarias (bruto):** Al 31 de diciembre de 2017, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 353.859.949 euros. Durante el ejercicio 2017, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

- **Inversiones realizadas por importe de 20.629.886 euros:**
  - Con fecha 7 de febrero de 2017 se adquiere un edificio de oficinas situado en la calle Orense, 62 de Madrid con una superficie de 1.827 metros cuadrados y 11 plazas de garaje. El coste total de la compraventa ascendió a 3.047.950 euros.
  - Con fecha 10 de febrero de 2017, se adquieren dos locales comerciales situados en la calle Goya 59 de Madrid, con una superficie construida de 423 y 439 metros cuadrados respectivamente y dos plazas de garaje. El coste total de la compraventa asciende a 15.611.986 euros.
  - Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 se han activado costes en los hoteles por importe de 311.376 euros correspondiente a mobiliario e instalaciones técnicas principalmente y en el edificio de oficinas de José Abascal 41 de Madrid por importe de 417.259 euros (costes asociados a la compraventa).
  - Dentro del epígrafe “Inversiones inmobiliarias en curso” del balance al 31 de diciembre de 2017 adjunto se han producido altas por importe de 1.241.315 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el edificio situado en la calle Orense 62 de Madrid por importe de 463.861 euros, en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 754.152 euros y en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 23.302 euros, que están actualmente bajo un programa de remodelación. En el caso de Pradillo 42, el presupuesto de remodelación asciende a 3.700.000 euros, en el de Orense 62 es de 1.360.000 euros y en el Hotel Meliá de Isla Canela es de 760.000 euros. Por último, mencionar que el edificio situado en José Abascal 41 será objeto de reforma integral cuyas obras se iniciarán en los próximos meses y cuyo presupuesto, a día de hoy asciende a 4.300.000 euros.

- **Desinversiones realizadas por importe de 7.597.362 euros:**
  - La venta de un edificio situado en la calle San Antón de Cáceres (coste bruto por importe de 3.959.236 euros) cuyo coste neto de amortizaciones y deterioros ascendía a 3.000.405 euros. El importe de la venta ha ascendido a 2.915.000 euros por lo que, en consecuencia, ha supuesto una pérdida neta de 85.405 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 terminado el 31 de diciembre de 2017 adjunta. Este edificio, tenía asociado en el momento de la venta, un deterioro 572.057 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.
  - Venta de varios inmuebles en Sanchinarro V, Sanchinarro VI y Sanchinarro VII (coste bruto por importe de 3.211.752 euros), así como a la venta de varias oficinas en Coslada III (coste bruto por importe de 426.374 euros), que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta de 111.744 euros, que ha sido registrada en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 adjunta. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 478.601 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

#### **Dividendos:**

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

El resultado neto positivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 ascendió a 15.682.656 euros. En la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2017, se aprobó la siguiente distribución de resultados del ejercicio 2016:

<b>Distribución del resultado neto del ejercicio 2016</b>	<b>Euros</b>
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>15.682.656</b>
• Reservas primera aplicación PGC	156.252
• Reserva legal	1.568.266
• Dividendos	13.958.138

El dividendo bruto por acción del ejercicio 2016 fue 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 fue del 4,66% frente al 2,36% del ejercicio 2015 calculado sobre la cotización media de cada ejercicio. El dividendo aprobado ha sido abonado el 17 de julio de 2017.

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

El resultado neto positivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 ha ascendido a 13.200.418 euros. En la Junta General de Accionistas de la Sociedad a celebrar en el 2018, está prevista la aprobación de la siguiente propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2017 por la que se prevé el pago de un dividendo bruto de 11.880.376 euros.

El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

Propuesta de distribución del resultado neto del ejercicio 2017	Euros
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>13.200.418</b>
• Reserva legal	1.320.042
• Dividendos	11.880.376

El dividendo bruto por acción del ejercicio 2017 es de 2,67 euros por acción en comparación a los 3,14 euros por acción obtenido en el ejercicio 2016. La rentabilidad por dividendo del ejercicio 2017 ha sido del 3,78% frente al 4,66% del ejercicio 2016 calculado sobre la cotización media de cada ejercicio.

**Deuda financiera neta:** La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 60.921.780 euros. El detalle de la misma es la siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
José Abascal, 41	11.400.000	-
Titán, 13	13.619.370	14.412.731
Conde de Peñalver, 16	8.843.286	9.358.428
Plaza de España (Castellón)	2.228.383	3.429.972
<b>Deuda con garantía hipotecaria</b>	<b>36.091.039</b>	<b>27.201.131</b>
Obligaciones y bonos	10.130.822	10.130.822
Pólizas de crédito dispuestas	9.861.670	5.007.230
Préstamos a largo plazo	6.108.234	8.412.913
Intereses devengados pendientes de vencimiento	152.622	174.962
Derivado	136.687	-
<b>Deuda sin garantía real</b>	<b>26.390.035</b>	<b>23.725.927</b>
Tesorería	-1.559.294	-568.851
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>60.921.780</b>	<b>50.358.207</b>

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. 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 comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha firmado un nuevo préstamo a corto plazo con Liberbank. El importe de dicho préstamo ha ascendido a 2.000.000 euros y cuyo vencimiento tendrá lugar en el corto plazo.

El LTV de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 es del 13,10% frente al 11,54% del ejercicio anterior. El LTV ajustado es del 15,51% frente al 15,29% del ejercicio anterior. Dicho LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela por importe de 11.229.908 euros (16.289.049 euros al 31 de diciembre de 2016).

**Ingresos:** Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 21.103.616 euros (20.246.784 euros al 31 de diciembre de 2016). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Hoteles	9.110.125	8.208.394
Oficinas	5.671.930	4.531.435
Comercial	4.996.361	6.195.256
Industrial	1.325.200	1.306.684
Otros	-	5.016
<b>Ingresos</b>	<b>21.103.616</b>	<b>20.246.784</b>

**NOI:** El Net Operating Income es positivo y asciende a 18.543.459 euros (18.208.945 euros al 31 de diciembre de 2016). El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Hoteles	7.923.819	7.114.084
Oficinas	5.288.126	3.952.688
Comercial	4.046.703	5.876.422
Industrial	1.284.810	1.260.735
Otros	-	5.016
<b>NOI</b>	<b>18.543.459</b>	<b>18.208.945</b>

Durante el ejercicio 2017 se ha producido un incremento de los ingresos del 4,23% (856.832 euros), así como un incremento del NOI en un 1,84% (334.514 euros) con respecto al ejercicio 2016. El incremento del NOI ha sido menor al que ha experimentado la cifra de ingresos, lo cual se debe al incremento que ha tenido lugar en los costes indirectos en el ejercicio 2017 con respecto al ejercicio 2016, en un 25% (522.318 euros). Este incremento de costes indirectos se ha producido como consecuencia, principalmente, de:

- Los gastos de conservación y mantenimiento han sufrido un incremento de 227.473 euros, derivado, principalmente, de los mayores gastos de mantenimiento preventivo de los hoteles propiedad de la Sociedad, así como del edificio de oficinas de José Abascal, como consecuencia de su adquisición a finales del ejercicio 2016 y del local comercial situado en Gran Vía, 55 como consecuencia de los trabajos de puesta a punto realizados para su arrendamiento en el ejercicio 2017.
- Los gastos por tributos han experimentado un ascenso de 194.806 euros, debido fundamentalmente al aumento del gasto de IBI de los hoteles, del local comercial de Gran Vía 55, Goya 59 y del edificio de oficinas de José Abascal (estos dos inmuebles se adquirieron en el ejercicio 2016).
- Los gastos de suministros han sufrido un incremento de 118.464 euros, como consecuencia principalmente del aumento del gasto de energía eléctrica del edificio de oficinas de Jose Abascal y Orense, 62.
- El incremento del gasto de las partidas explicadas anteriormente se ha visto compensado parcialmente, con una reducción de los gastos de asesoramiento y con la disminución de los gastos de relaciones públicas en durante el ejercicio 2017 y con respecto al ejercicio 2016.

Al 31 de diciembre de 2017, **el Ebitda** es positivo y asciende a 18.034.428 euros (17.626.327 euros en 2016), esto es, un incremento del 2,32% entre ejercicios. El Ebitda ha sufrido un incremento superior al experimentado por el NOI en el ejercicio 2017, como consecuencia de unos menores gastos generales, que han supuesto una reducción del 12,63%, es decir 73.587 euros, en el ejercicio

2017 y comparativamente con el ejercicio 2016. Esta reducción de gastos generales se produce como consecuencia de:

- Los gastos de asesoramiento externo se han visto reducidos en 38.859 euros, derivado de menores gastos de auditoría y la inexistencia de gastos en el ejercicio 2017 relacionados con la emisión de valores de renta fija.
- Los gastos por actuaciones societarias han disminuido en 42.960 euros, como consecuencia del efecto de la fusión por absorción que llevó a cabo la Sociedad en el ejercicio 2016.

**Resultado financiero:** El resultado financiero de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 ha sido negativo por importe de 421.541 euros (positivo en el ejercicio 2016 por importe de 337.827 euros). La composición de este importe es la siguiente:

- Como consecuencia de la política de financiación a Sociedades Vinculadas del excedente de tesorería, la Sociedad ha generado en el ejercicio 2017 un resultado financiero positivo por importe de 894.895 euros (894.416 euros en el ejercicio 2016), así como ingresos financieros de terceros por importe de 21.511 euros (125.387 euros de ingresos financieros de terceros y dividendos por importe de 235.055 euros en el ejercicio 2016). Los ingresos financieros totales han ascendido, pues, a 916.406 euros (1.254.858 euros en el ejercicio 2016).
- Los gastos financieros de la Sociedad en el ejercicio 2017 han ascendido a 1.337.947 euros (917.032 euros en el ejercicio 2016).

Al 31 de diciembre de 2017, **el Ebtda** es positivo y asciende a 17.612.887 euros (17.964.154 euros en 2016), esto es, una disminución del 1,96% entre ejercicios debido al efecto de los resultados financieros negativos.

#### **Deterioro/Reversión:**

- Durante el ejercicio 2017 se han registrado deterioros por operaciones comerciales por importe de 27.762 euros frente a los 26.810 euros del ejercicio 2016.
- Tras la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han registrado deterioros por importe de 711.997 euros, vinculados al segmento Comercial, así como reversiones de deterioros por importe de 1.224.673 euros, focalizado en el área de Hoteles, Oficinas y Comercial. El impacto neto en la cuenta de resultados del ejercicio 2017 ha sido por tanto positivo por importe de 512.676 euros (1.040.347 euros en 2016).

**Resultado enajenación de activos inmobiliarios:** Al 31 de diciembre de 2017 se han vendido:

- 12 lofts en Sanchinarro VII, 1 loft en Sanchinarro VI, 1 loft en Sanchinarro V y 2 lofts en Coslada III cuyo coste neto de amortizaciones y deterioros ascendían a 2.996.745 euros que han generado una pérdida neta de 111.744 euros después de aplicar la reversión de 478.601 euros dotados a 31 de diciembre de 2016.
- Asimismo, durante el ejercicio 2017 se ha producido la venta de un edificio situado en la calle San Antón de Cáceres cuyo coste neto de amortizaciones y deterioros ascendía a 3.000.405 euros. El importe de la venta ha ascendido a 2.915.000 euros por lo que, en consecuencia, ha supuesto una pérdida neta de 85.405 euros después de aplicar la reversión de 572.057 euros dotados a 31 de diciembre de 2016.

**Resultado enajenación de activos financieros:** Al 31 de diciembre de 2017 se han obtenido resultados positivos por venta de acciones cotizadas por importe de 441.239 euros (443.709 euros en 2016 a lo que hay que añadir beneficios por valoración de activos financieros reconocidos en dicho ejercicio por importe de 1.256.304 euros).

Al 31 de diciembre de 2017, **el Ebt** es positivo y asciende a 13.615.924 euros (15.682.657 euros en 2016), esto es, una disminución del 13,18% entre ejercicios. Eliminando el efecto de la venta y valoración de las acciones cotizadas el Ebt ajustado entre ejercicios disminuye en un 5,78%.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha registrado un gasto por impuesto de sociedades por importe de 415.506 euros debido al efecto fiscal de la venta de las acciones cotizadas de acuerdo con 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.

**Resultado neto:** El resultado neto del ejercicio 2017 ha sido positivo por importe de 13.200.417 euros (15.682.656 euros en el ejercicio 2016) lo que supone un beneficio neto por acción de 2,96 euros (3,52 euros en 2016).

## **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 2018 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

El resultado de dichas valoraciones ha generado un resultado neto positivo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 por importe de 512.676 euros (1.040.347 euros en el ejercicio 2016).

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 105.556.969 euros (85.191.329 euros al cierre del ejercicio 2016), 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 2017 asciende a 408.916.436 euros (378.214.862 euros al cierre del ejercicio 2016). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Hoteles	131.098.507	123.925.492
Oficinas	102.013.723	94.867.220
Comercial	158.197.306	142.104.150
Industrial	17.606.900	17.318.000
<b>Total</b>	<b>408.916.436</b>	<b>378.214.862</b>

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

- Inversiones en Capex y otros costes activados: 1.969.950 euros
- Aumento del valor de los activos inmobiliarios: 17.669.050 euros
- Adquisiciones del ejercicio: 18.659.936 euros
- Desinversión en activos inmobiliarios: 7.597.362 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 2017 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 2017**

31/12/2017	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	9.110.125	5.671.930	4.996.361	1.325.200	-	21.103.616
Costes Indirectos	-1.186.305	-383.805	-949.658	-40.389	-	-2.560.157
<b>Margen Neto</b>	<b>7.923.819</b>	<b>5.288.126</b>	<b>4.046.703</b>	<b>1.284.810</b>	-	<b>18.543.459</b>
Gastos generales	-223.850	-121.644	-131.272	-32.264	-	-509.031
<b>Ebitda</b>	<b>7.699.969</b>	<b>5.166.482</b>	<b>3.915.431</b>	<b>1.252.546</b>	-	<b>18.034.428</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>84,52%</b>	<b>91,09%</b>	<b>78,37%</b>	<b>94,52%</b>	-	<b>85,46%</b>
Amortizaciones	-2.485.932	-1.173.914	-1.005.611	-144.023	-1.885	-4.811.366
Subvenciones	84.230	-	-	-	-	84.230
Resultados extraordinarios	6.546	-8.904	4.843	-	-1.317	1.168
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-85.405	-111.745	-	-	-197.149
Rtdo. enajen. activos financ.	-	-	-	-	441.239	441.239
Deterioro/Reversión	17.625	1.126.815	-660.130	-	605	484.915
Resultado financiero	-435	-494.383	-178.030	-	251.308	-421.541
<b>Ebt</b>	<b>5.322.003</b>	<b>4.530.691</b>	<b>1.964.757</b>	<b>1.108.524</b>	<b>689.950</b>	<b>13.615.924</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-415.506	-415.506
<b>Resultado neto</b>	<b>5.322.003</b>	<b>4.530.691</b>	<b>1.964.757</b>	<b>1.108.524</b>	<b>274.444</b>	<b>13.200.418</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>58,42%</b>	<b>79,88%</b>	<b>39,32%</b>	<b>83,65%</b>	-	<b>62,55%</b>

**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
<b>Margen Neto</b>	<b>7.114.084</b>	<b>3.952.688</b>	<b>5.876.422</b>	<b>1.260.735</b>	<b>5.016</b>	<b>18.208.945</b>
Gastos generales	-236.262	-130.428	-178.318	-37.610	-	-582.618
<b>Ebitda</b>	<b>6.877.822</b>	<b>3.822.260</b>	<b>5.698.105</b>	<b>1.223.125</b>	<b>5.016</b>	<b>17.626.327</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>83,79%</b>	<b>84,35%</b>	<b>91,98%</b>	<b>93,61%</b>	<b>100,00%</b>	<b>87,06%</b>
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
<b>Ebt</b>	<b>8.067.492</b>	<b>2.167.639</b>	<b>1.840.563</b>	<b>1.079.102</b>	<b>2.527.860</b>	<b>15.682.656</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>8.067.492</b>	<b>2.167.639</b>	<b>1.840.563</b>	<b>1.079.102</b>	<b>2.527.860</b>	<b>15.682.656</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>98,28%</b>	<b>47,84%</b>	<b>29,71%</b>	<b>82,58%</b>	<b>50393,12%</b>	<b>77,46%</b>

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 2017 y a 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

	Euros					
	31/12/2017			31/12/2016		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	9.110.125	43,17%	108.404.530	8.208.394	40,54%	110.538.158
Oficinas	5.671.930	26,88%	95.170.760	4.531.435	22,38%	93.479.367
Comercial	4.996.361	23,68%	86.469.429	6.195.256	30,60%	75.547.237
Industrial	1.325.200	6,28%	13.314.748	1.306.684	6,45%	13.458.771
<b>Total ingresos</b>	<b>21.103.616</b>	<b>100,00%</b>	<b>303.359.467</b>	<b>20.241.768</b>	<b>100%</b>	<b>293.023.533</b>

Es importante señalar que al 31 de diciembre de 2017, un 43% de los ingresos son generados por los activos hoteleros (41% al 31 de diciembre de 2016), un 27% por oficinas (22% al 31 de diciembre de 2016), el 24% por locales comerciales (31% al 31 de diciembre de 2016) y el 6% restante por industrial (6% al 31 de diciembre de 2016).

Al cierre de diciembre de 2017, los hoteles están alquilados completamente (100% en 2016); las oficinas están alquiladas parcialmente en un 70% (82% en 2016); los locales comerciales están alquilados en un 59% (67% en 2016) y el área industrial al 100% (100% en 2016). Al 31 de diciembre de 2017, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 88% (92% en 2016). La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 143.127 m<sup>2</sup> (142.187 m<sup>2</sup> en 2016) (204 activos en gestión frente a 215 activos en 2016).

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

Zona	Euros			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	13.135.247	62,24%	11.756.703	58,07%
Huelva	7.892.981	37,40%	7.154.606	35,34%
Castellón	75.388	0,36%	1.335.475	6,60%
<b>Total</b>	<b>21.103.616</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.246.784</b>	<b>100,00%</b>

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 62%(58% al 31 de diciembre de 2016), seguido de Huelva con un 37%(35% al 31 de diciembre de 2016) y de Castellón con menos de un 1%(7% al 31 de diciembre de 2016).

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva, con un 99,64%, siendo, la proporción entre Madrid y Huelva del 62,24%:37,40%.

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 2017, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 87,93% (91,64% en 2016) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	31/12/2017		31/12/2016	
	M2	Ocupación	M2	Ocupación
Hoteles	80.135	100,00%	80.135	100,00%
Oficinas	26.825	69,54%	26.442	82,12%
Comercial	22.357	59,30%	21.801	67,15%
Industrial	13.810	100,00%	13.810	100,00%
<b>Total</b>	<b>143.127</b>	<b>87,93%</b>	<b>142.188</b>	<b>91,64%</b>

#### 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.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	48,10	54,80
Ratio de operaciones pagadas	47,22	54,60
Ratio de operaciones pendientes de pago	51,60	71,82
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.554.571	6.334.012
Total pagos pendientes	637.700	75.298

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 2017 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

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

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Beneficio Neto	13.200.418	15.682.656
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
<b>Beneficio por acción</b>	<b>2,96</b>	<b>3,52</b>

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 2017 y 2016, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

El detalle de los dividendos por acción es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Dividendo bruto a los accionistas (*)	11.880.377	13.958.138
Número de acciones medias ordinarias en circulación	4.452.197	4.452.197
<b>Dividendo bruto por acción</b>	<b>2,67</b>	<b>3,14</b>
<b>Variación entre ejercicios</b>	<b>-15%</b>	

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

De acuerdo con la propuesta de distribución del resultado positivo del 2017 a formular por los Administradores de la Sociedad, el dividendo a distribuir en 2018 por los beneficios del 2017 ascenderá a 11.880.377 euros (2,67 euros por acción).

## **7. Adquisición de acciones propias**

Al 31 de diciembre de 2017, 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 de la Sociedad**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo y en las políticas del Grupo Pryconsa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

### **f) 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.

### **g) 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.

### **h) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

### **i) Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad tiene varios préstamos a largo plazo que financian, principalmente, activos a largo plazo así como líneas de financiación de circulante a corto plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento. Sin embargo, de forma puntual, durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha llevado a cabo la contratación de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés

“SWAP”, para cubrir el riesgo de fluctuación tipos de interés asociado al préstamo hipotecario contratado en el ejercicio 2017.

#### **j) 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 2018**

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2018 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo. Las previsiones, por tanto, son positivas habida cuenta de la existencia de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas y Comercial que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo plazo, así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

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

Al cierre del ejercicio 2017, 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 2017 no se han producido hechos posteriores significativos.

## **13. Informe Anual de Gobierno Corporativo**

Ver **Anexo A**.



**Anexo A. Informe Anual de Gobierno Corporativo**

## **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 2017 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 2017 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, 28 de febrero de 2018

**D. Marco Colomer Barrigón**  
Presidente y Consejero Delegado

**D. Juan Carlos Ureta Domingo**  
Consejero

**D. José Luis Colomer Barrigón**  
Consejero

**Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón**  
Consejera

**Dña. Mónica de Quesada Herrero**  
Consejero

**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 28 de febrero de 2018 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 123 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 123 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Los Administradores de la Sociedad, abajo firmantes, 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, 28 de febrero de 2018

**D. Marco Colomer Barrigón**  
Presidente y Consejero Delegado

**D. Juan Carlos Ureta Domingo**  
Consejero

**D. José Luis Colomer Barrigón**  
Consejero

**Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón**  
Consejera

**Dña. Mónica de Quesada Herrero**  
Consejero

**D. Celestino Martín Barrigón**  
Consejero

**D. José Juan Cano Resina**  
Secretario no Consejero