

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2017 con Inversiones Inmobiliarias por valor de 303.359 miles de euros, que se corresponden con terrenos, edificios y otras construcciones e instalaciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que en el futuro se produzcan en sus respectivos precios de mercado.

Tal y como se menciona en la Nota 5.1 de la memoria adjunta, la Sociedad valora inicialmente las Inversiones Inmobiliarias a 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. Adicionalmente, la Sociedad procede a estimar 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, reconociéndose una pérdida por deterioro. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

En cada cierre, los Administradores de la Sociedad determinan los valores razonables de todas las Inversiones Inmobiliarias utilizando las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". Dicha valoración se ha realizado sobre la base del valor de alquiler en el mercado, que requiere de la realización de juicios y estimaciones significativas por parte del experto independiente.

Hemos considerado que esta es una cuestión clave de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas por el experto independiente como por ejemplo, las rentas estimadas futuras, las tasas de descuento aplicadas o los rendimientos de salida utilizados.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ La revisión de escrituras de compraventa, así como el análisis mediante muestreo de costes activados dentro del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias.
- ▶ La revisión en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones del modelo de valoración utilizado por el experto independiente en una muestra de las valoraciones realizadas por éste, cubriendo el análisis matemático del modelo, así como el análisis de las rentas estimadas futuras, las tasas de descuento y los rendimientos de salida utilizados.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad requeridos por la normativa contable.

Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

Descripción La Sociedad ha optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario "SOCIMI". La aplicación de este régimen especial requiere que la Sociedad cumpla con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable, tal y como se explica en la Nota 2 y 5.5 de la memoria adjunta.

La aplicación de este régimen fiscal especial impacta directamente en la actividad operativa, cumplimiento legal y normativo de la Sociedad, así como en la política de retribución a sus accionistas. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad.

Estos aspectos nos han llevado a considerar esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ La revisión, con la participación de nuestros especialistas fiscales, del cumplimiento de los coeficientes establecidos 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 SOCIMI.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad requeridos por la normativa contable y fiscal aplicable.

Otras cuestiones

Con fecha 24 de febrero de 2017 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2016 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.

- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

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

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

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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

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

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

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

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

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

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 28 de febrero de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2017 nos nombró como auditores por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.



ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/04056
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

Francisco V. Fernández Romero
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 2918)

28 de febrero de 2018

**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
ACTIVO NO CORRIENTE		305.022.696	294.682.143	PATRIMONIO NETO		298.716.336	299.694.974
Inmovilizado intangible		6.122	4.659	FONDOS PROPIOS			
Aplicaciones informáticas		6.122	3.388	Capital	12	267.577.040	267.577.040
Aplicaciones informáticas en curso		-	1.271	Capital escriturado		267.577.040	267.577.040
Inmovilizado material		1.254	1.708	Reservas	12	16.854.847	15.130.330
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.254	1.708	Legal y estatutarias		2.700.109	1.131.843
Inversiones inmobiliarias	6	303.359.467	293.023.533	Otras reservas		14.154.738	13.998.487
Inversiones inmobiliarias netas		303.359.467	293.023.533	Resultado del ejercicio	4	13.200.418	15.682.656
Inversiones financieras a largo plazo	8	1.655.853	1.652.243	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		-136.687	-
Otros activos financieros		1.655.853	1.652.243	Operaciones de cobertura	12 y 14	-136.687	-
				SUBVENC., DONAC. Y LEGADOS RECIBIDOS	12	1.220.718	1.304.948
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		1.220.718	1.304.948
				PASIVO NO CORRIENTE		49.069.715	42.712.376
				Deudas a largo plazo	13	49.069.715	42.712.376
				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
ACTIVO CORRIENTE		61.870.819	60.364.178	PASIVO CORRIENTE		19.107.464	12.638.971
Existencias		200	5.278	Deudas a corto plazo	13	16.853.074	11.840.680
Anticipos a proveedores		200	5.278	Obligaciones y bonos		130.822	130.822
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	2.569.340	2.196.146	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	Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo	19.2	968	6.982
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9 y 17.1	214.605	584.237	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.253.422	791.309
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	8 y 19.2	57.179.850	47.430.376	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
Inversiones financieras a corto plazo	8	562.135	10.163.527	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
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	1.559.294	568.851				
Tesorería		1.559.294	568.851				
TOTAL ACTIVO		366.893.515	355.046.321	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		366.893.515	355.046.321

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
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18.1	20.775.496	20.223.534
Arrendamiento de inmuebles		20.775.496	20.223.534
Aprovisionamientos		-	-85.927
Trabajos realizados por otras empresas		-	-85.927
Otros ingresos de explotación	18.1	328.112	23.250
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		328.112	23.250
Gastos de personal	18.2	-201.300	-198.850
Sueldos, salarios y asimilados		-118.969	-121.092
Cargas sociales		-82.331	-77.758
Otros gastos de explotación		-2.895.641	-2.362.491
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
Amortización del inmovilizado	6	-4.811.366	-4.648.510
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12 y 18.1	84.230	108.717
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	315.527	573.237
Deterioro y pérdidas		512.676	1.040.347
Resultados por enajenaciones y otras		-197.149	-467.110
Otros resultados		1.168	11.856
Gastos e ingresos excepcionales		1.168	11.856
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		13.596.226	13.644.816
Ingresos financieros		916.406	1.254.859
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
Gastos financieros		-1.337.947	-917.032
Por deudas con terceros	13	-1.337.947	-917.032
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8	441.239	1.700.013
Resultados de la cartera de negociación		441.239	1.700.013
RESULTADO FINANCIERO		19.698	2.037.840
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		13.615.924	15.682.656
Impuestos sobre beneficios	17	-415.506	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	4	13.200.418	15.682.656

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

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
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	267.577.040	156.252	-1.956.848	9.755.905	-	-	275.532.349
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	15.682.656	-108.717	-	15.573.939
Operaciones con accionistas	-	-	14.154.738	-	1.413.665	-	15.568.403
- Otras operaciones: fusión (Nota 1)	-	-	14.154.738	-	1.413.665	-	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
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	267.577.040	1.131.843	13.998.487	15.682.656	1.304.948	-	299.694.974
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	13.200.418	-84.230	-136.687	12.979.501
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.568.266	156.251	-15.682.656	-	-	-13.958.139
- Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	1.568.266	156.251	-15.682.656	-	-	-13.958.139
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	267.577.040	2.700.109	14.154.738	13.200.418	1.220.718	-136.687	298.716.336

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
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		17.338.228	17.348.388
Resultado del ejercicio antes de impuestos		13.615.924	15.682.656
Ajustes al resultado:		4.419.673	1.955.527
- 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
Cambios en el capital corriente		335.623	135.972
- 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
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-1.032.992	-425.767
- Pagos de intereses		-1.054.503	-786.210
- Cobros de intereses		21.511	360.443
- Cobros de dividendos		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-4.793.761	15.616.970
Pagos por inversiones		-21.145.694	-48.316.374
- 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
Cobros por desinversiones		16.351.933	63.933.343
- 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
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		-11.554.024	-33.050.399
- Subvenciones		-	-
Pagos dividendos y remuneraciones de otros instrumentos patrimonio	4	-13.958.138	-6.979.719
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.404.114	-26.070.680
- 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
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIV. (I+II+III+IV)		990.443	-85.041
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		568.851	653.892
Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.		-	642.701
Inveretiro, SOCIMI, S.A.U.		-	6.285
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.559.294	568.851

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
Total	319.935.633				

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 periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

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

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

Al 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
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	13.200.418
Distribución:	
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
Coste:				
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
Total coste	340.827.425	20.629.886	-7.597.362	353.859.949
Amortización acumulada:				
Inmuebles para arrendamientos	-32.195.036	-4.809.477	549.553	-36.454.960
Total amortización acumulada	-32.195.036	-4.809.477	549.553	-36.454.960
Deterioro:				
Inmuebles para arrendamientos	-15.608.856	-711.997	2.275.331	-14.045.522
Total deterioro	-15.608.856	-711.997	2.275.331	-14.045.522
Inversiones inmobiliarias netas	293.023.533	15.108.412	-4.772.478	303.359.467

Ejercicio 2016

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

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

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
Total	711.997	3.424.111

Por otro lado, como resultado de la mencionada valoración de activos de la Sociedad, ésta ha procedido a revertir en el ejercicio 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
Total	1.224.673	4.464.458

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 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
Total	408.916.436	378.214.862

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
Total	143.127	142.188

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
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre hoteles	11.229.908	16.289.049

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	-
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos (Nota 13)	36.091.039	27.201.131

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
Total	93.259.247	103.406.908

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

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
Total Promedio	5,89	7,18

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
	Préstamos y Partidas a Cobrar	
Otros activos financieros Largo plazo / no corrientes	1.655.853	1.652.243
	1.655.853	1.652.243
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 Corto plazo / corrientes	562.135	52.833
	57.741.985	57.593.903
Total	59.397.838	59.246.146

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	-
Total	59.246.146	10.262.536	-10.110.844	59.397.838

Ejercicio 2016

Activos financieros	Euros						31/12/2016
	31/12/2015	Altas por fusión	Bajas por fusión	Adiciones	Retiros	Ajustes cambio de valor	
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
Total	17.666	62.769.936	-17.666	13.932.463	-18.712.557	1.256.304	59.246.146

La variación del epígrafe “Créditos a empresas asociadas” se 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
Total	562.135	32.936	1.269.352	3.326	350.239	2.217.988

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
Total	2.569.340	2.196.146

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
Total	2.354.464	1.611.797

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

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	-
Total	136.687	-

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
Total	1.304.948	-84.230	1.220.718

Ejercicio 2016

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

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
Total Deudas a largo plazo	49.069.715	42.712.376
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
Total Deudas a corto plazo	16.853.074	11.840.680
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	65.922.789	54.553.056

El epígrafe de “Obligaciones y bonos” recoge las dos emisiones de valores de Renta Fija llevadas a cabo por la Sociedad en el ejercicio 2016 contra el “Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015”, descrito en la Nota 1, por un importe conjunto de 10.000.000 euros siendo sus características principales las siguientes:

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

La TAE media de ambas emisiones para el emisor ha sido del 2,73% anual. Las dos emisiones de

valores cotizan en el Mercado Alternativo de renta Fija “MARF” desde el 24 de junio de 2016. Los gastos financieros derivados de las mencionadas emisiones, devengados y pendientes de vencimiento durante el ejercicio 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
Total			48.747.000	36.091.039	

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
Total		12.000.000	6.108.234	

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
Total	16.853.074	4.001.900	3.955.957	2.008.352	38.966.819	65.786.102

(*) 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
Total	214.605	793.898	584.237	377.453

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
Base Imponible previa	14.046.553
Base imponible (0%)	12.349.010
Base imponible (25%)	1.697.543
Compensación de bases imposables negativas	-35.519
Base imponible fiscal al 0%	12.349.010
Base imponible fiscal al 25%	1.662.024
Cuota íntegra (0%)	-
Cuota íntegra (25%)	-415.506
Retenciones y pagos a cuenta	170.036
Líquido a (pagar) / devolver	-245.470

Ejercicio 2016

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

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
Total	65.422.256	103.840.000	38.417.744

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

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

COGEIN, S.L. respecto de los que Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 LIS.

17.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

Ejercicio 2017

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

Ejercicio 2016

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

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 acogándose 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
Subtotal alquileres	20.775.496	20.223.534
Prestaciones de servicios varios	328.112	23.250
Subvenciones de explotación	84.230	108.717
Total ingresos	21.187.838	20.355.501

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
Sueldos y salarios:		
Sueldos, salarios y asimilados	118.969	121.092
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	24.064	24.533
Otras cargas sociales	58.267	53.225
Total	201.300	198.850

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
Total	2.867.879	2.335.675

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	-
Total	267.921	189.928	894.895	287.149	159.912	894.416

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	-
Total	57.179.850	968

Ejercicio 2016

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

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
Total	58.000	53.500

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
Total	2	2

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
Total	5	3	5	2

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	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	39.500	48.500
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	39.500	48.500

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

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

Descripción	Ejercicio 2017
<p>a) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial</p>	<p>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U: Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad Absorbida con fecha 29.12.2009. Debido a la operación de escisión parcial de la sociedad vinculada, Isla Canela, S.A., las fechas de titularidad son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotel Isla Canela Golf: 28/12/2007 • Hotel Barceló Isla Canela: 06/07/1998 • Hotel Iberostar Isla Canela: 01/07/2002 • Hotel Playa Canela: 16/05/2002 • Hotel Meliá Atlántico: 25/05/2000 • Centro Comercial Marina Isla Canela: 17/10/2000 • Inmueble calle Gran Vía 1: 19/10/1987 • Locales comerciales de la calle Caleruega: 30/12/2011 <p>Durante el ejercicio 2012, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficinas Sanchinarro V: 30/10/2012 • Oficinas Sanchinarro VI: 29/11/2012 • Oficinas Sanchinarro VII: 29/11/2012 • Vallecas Comercial I: 30/10/2012 • Vallecas Comercial II: 30/10/2012 • Oficinas Coslada III: 29/11/2012 <p>Durante el ejercicio 2013 se produjo la fusión por absorción de Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009 SOCIMI, S.A.U, con lo que la Sociedad Absorbida incorporó en su balance de situación todos los activos inmobiliarios procedentes de la absorbida, sin efecto fiscal asociados.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotel Tryp Cibeles: 16/05/2002 • Local Calle Rutillo: 06/04/2000 • Local Gran Vía 34 (1+2): 16/05/2002 • Local Gran Vía 34 (3): 16/05/2002 • Local Dulcinea: 21/09/1995 • Edificio Calle Pradillo: 27/02/2009 • Local Albalá, 7: 26/09/2003 • Oficinas C/Gran Vía 1-1º y 2º Dcha/: 15/10/1993 • Oficinas C/Gran Vía 1-1º Izda/: 10/02/1998 • Edificio C/San Antón (Cáceres): 15/06/2011 • Edificio Plaza de España (Castellón): 29/12/2011 <p>Durante el ejercicio 2015, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nave Industrial Daganzo de Arriba: 27/02/2015 <p>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida Inveretiro, SOCIMI, S.A.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titán, 13: 12/02/2014 • Conde de Peñalver, 16: 01/12/2013 <p>Durante el ejercicio 2016, se han produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Local Gran Vía 55: 01/03/2016 • Edificio José Abascal 41: 02/12/2016 <p>Durante el ejercicio 2017, se han producido las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificio Orense, 62: 07/02/2017 • Locales Goya, 59: 10/02/2017

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"> • Marina Isla Canela Centro Comercial: 4,70 • Barceló Isla Canela: 27,29 • Meliá Atlántico: 35,06 • Playa Canela: 17,28 • Iberostar Isla Canela: 25,58 • Isla Canela Golf: 4,94 • Gran Vía 1, 2º izda: 1,94 • Caleruega: 0,98 • Sanchinarro VI: 8,58 • Sanchinarro VII: 4,30 • Vallecas Comercial I: 3,92 • Vallecas Comercial II: 3,91 • Coslada III: 5,38 • Tryp Cibeles: 21,59 • Daganzo de Arriba: 13,72 • Gran Vía 34: 21,53 • Pradillo 42: 18,23 • Albalá 7: 2,87 • Gran Vía 1, 1º izda: 2,73 • Gran Vía 1, 2º dcha: 2,87 • Gran Vía 1, 1º dcha: 3,01 • Rutilo: 1,38 • Dulcinea: 1,53 • Plaza España: 15,10 • Titán, 13: 31,83 • Conde Peñalver: 20,43 • Gran Vía 55: 13,46 • José Abascal: 19,8 • Orense, 62: 3,05 • Goya, 59: 15,61
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%
Net operating income (NOI)	18.543.459	18.208.945	1,84%
Gastos generales	-509.031	-582.618	-12,63%
Ebitda	18.034.428	17.626.327	2,32%
Resultado financiero	-421.541	337.827	-224,78%
Ebtda	17.612.887	17.964.154	-1,96%
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	
Ebt	13.615.924	15.682.657	-13,18%
Impuesto sociedades	-415.506	-	
Resultado neto	13.200.418	15.682.657	-15,83%

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:

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

El dividendo bruto por acción del ejercicio 2016 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
Beneficio al 31 de diciembre de 2017	13.200.418
• 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
Deuda con garantía hipotecaria	36.091.039	27.201.131
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	-
Deuda sin garantía real	26.390.035	23.725.927
Tesorería	-1.559.294	-568.851
Deuda financiera neta	60.921.780	50.358.207

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
Ingresos	21.103.616	20.246.784

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
NOI	18.543.459	18.208.945

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 Ebt_{da}** 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
Total	408.916.436	378.214.862

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
Margen Neto	7.923.819	5.288.126	4.046.703	1.284.810	-	18.543.459
Gastos generales	-223.850	-121.644	-131.272	-32.264	-	-509.031
Ebitda	7.699.969	5.166.482	3.915.431	1.252.546	-	18.034.428
% s/ ingresos	84,52%	91,09%	78,37%	94,52%	-	85,46%
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
Ebt	5.322.003	4.530.691	1.964.757	1.108.524	689.950	13.615.924
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-415.506	-415.506
Resultado neto	5.322.003	4.530.691	1.964.757	1.108.524	274.444	13.200.418
% s/ ingresos	58,42%	79,88%	39,32%	83,65%	-	62,55%

Ejercicio 2016

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

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 31 de diciembre de 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
Total ingresos	21.103.616	100,00%	303.359.467	20.241.768	100%	293.023.533

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 m² (142.187 m² 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%
Total	21.103.616	100,00%	20.246.784	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid se mantiene en primera posición, siendo su contribución a los ingresos totales en torno al 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%
Total	143.127	87,93%	142.188	91,64%

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
Beneficio por acción	2,96	3,52

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
Dividendo bruto por acción	2,67	3,14
Variación entre ejercicios	-15%	

(*) 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

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
--	------------

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

DENOMINACIÓN SOCIAL

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

GLORIETA DE CUATRO CAMINOS 6 Y 7 4ª MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

Sí No

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

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

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

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

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

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

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
--	---	----------------------------

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	498.360
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	DON JAIME COLOMER BERROCAL	272.315

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	60,42%
--	--------

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

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

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

HERMANOS

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

PRIMOS

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

PRIMOS

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

PADRE/HIJO

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

PADRE/HIJO

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

MARCO COLOMER BARRIGÓN ES PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO DE COGEIN, S.L. Y TIENE EL 19,11% DE PARTICIPACIÓN

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN ES CONSEJERO DE COGEIN, S.L. Y TIENE EL 28,49% DE PARTICIPACIÓN

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

MARCO COLOMER BERROCAL TIENE EL 3,14% DE PARTICIPACIÓN

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

JUAN COLOMER BERROCAL TIENE EL 3,14% DE PARTICIPACIÓN

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

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

Sí No

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

Sí No

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

NO HAY

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

Sí No

Observaciones

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

A fecha de cierre del ejercicio:

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

(*) A través de:

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

Explique las variaciones significativas

NO HAY

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

NO EXISTEN

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	3,02

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

Sí No

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

Sí No

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

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

Sí No

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

B JUNTA GENERAL

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

Sí No

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

Sí No

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

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

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

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
01/04/2016	74,64%	18,34%	0,00%	0,00%	92,98%
19/05/2016	75,56%	19,38%	0,00%	0,00%	94,94%
29/06/2017	80,55%	19,39%	0,00%	0,00%	99,94%

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

Sí

No

B.6 Apartado derogado.

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

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

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

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

Número máximo de consejeros	11
Número mínimo de consejeros	3

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN		Otro Externo	CONSEJERO	10/06/2014	10/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO		Independiente	CONSEJERO	02/12/2014	02/12/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA OFELIA M ^a MARÍN-LOZANO MONTÓN		Independiente	CONSEJERO	02/12/2014	02/12/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN		Dominical	CONSEJERO	10/06/2014	10/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN		Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	10/06/2014	10/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MÓNICA DE QUESADA HERRERO		Dominical	CONSEJERO	29/06/2017	29/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

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

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

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

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	16,67%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN
DOÑA MÓNICA DE QUESADA HERRERO	MULTIACTIVIDADES REUNIDAS, S.L.

Número total de consejeros dominicales	2
% sobre el total del consejo	33,33%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO

Perfil:

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

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

Nombre o denominación del consejero:

DOÑA OFELIA M^a MARÍN-LOZANO MONTÓN

Perfil:

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

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

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	33,33%

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

No.

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

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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

Nombre o denominación social del consejero:

DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN

Motivos:

En el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 26 de octubre de 2017, se produjo la aprobación de la recalificación de la categoría del Consejero D. Celestino Martín Barrigón, a los efectos de dar cumplimiento al requerimiento dirigido a la Sociedad por la CNMV con fecha 18 de agosto de 2017.

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	16,67%

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN	26/10/2017	Independiente	Otro Externo

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	1	0	0	0	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	1	1	1	1	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	2	1	1	1	33,33%	20,00%	20,00%	20,00%

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

Explicación de las medidas

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones debe informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género conforme al artículo 14.7.g del Reglamento del Consejo de Administración. Lo que puede hacer es sugerir al Consejo de Administración que éste proponga a la Junta General de Accionistas el nombramiento de una o varias consejeras. El procedimiento de selección de consejeros no adolece de sesgo alguno que dificulte u obstaculice la elección de mujeres como miembros del Consejo de Administración. En el ejercicio 2017, con motivo del cambio accionarial realizado, se ha producido la incorporación al Consejo de un nuevo miembro que es mujer.

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

Explicación de las medidas

Nos remitimos al apartado C.1.5. anterior.

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

Explicación de los motivos

Como se ha comentado anteriormente, actualmente el número de Consejeras representa el 33% del total de miembros del Consejo.

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

Explicación de las conclusiones

Actualmente la Sociedad no tiene aprobada una política de selección de consejeros. No obstante, los procedimientos de selección de consejeros favorecen la diversidad de género, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 bis de la Ley de Sociedades de Capital, estando por lo tanto alineados con el objetivo de que en 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de consejeros. En este sentido, a cierre del ejercicio 2017 la Sociedad contaba con un 33% de consejeras.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sí

No

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

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

Nombre o denominación social del consejero:

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

Breve descripción:

De acuerdo con el artículo 20.6 de los Estatutos Sociales, el Consejo podrá designar de su seno a uno o más Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona,

determinando en cada caso las facultades a conferir. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o de los Consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. En ningún caso serán objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

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

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

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

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

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

Sí

No

C.1.14 Apartado derogado.

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

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	58
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

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

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

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

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

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

COGEIN, S.L.

Descripción relación:

Socio con un 28,49% de participación

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

COGEIN, S.L.

Descripción relación:

Socio con un 19,11% de participación

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

Sí

No

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

Selección:

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procuran que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, extremando particularmente el rigor en relación con los consejeros independientes. En este sentido, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encarga de evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración, definiendo las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar adecuadamente su cometido.

Nombramiento:

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

Los consejeros son designados por la Junta General de accionistas o, en caso de cooptación para la cobertura de vacantes, por el Consejo de Administración, todo ello de conformidad con las previsiones contenidas en la legislación aplicable.

Las propuestas de nombramiento de consejeros independientes son realizadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las propuestas de nombramiento de consejeros no independientes que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe no vinculante de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

Reelección:

Los consejeros ejercen su cargo durante un plazo de cuatro años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración. Una vez vencido dicho plazo, el nombramiento caducará cuando se celebre la siguiente Junta General o transcurra el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aplicación de cuentas del ejercicio anterior.

Las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General de accionistas deben de ser previamente informadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, valorando en su recomendación la calidad del trabajo y dedicación al cargo durante el mandato.

Asimismo, el Consejo de Administración procura que aquellos consejeros independientes que sean reelegidos no permanezcan adscritos a la misma comisión, salvo que las tareas en curso u otras razones aconsejen su continuidad en la misma.

Evaluación:

El Consejo de Administración realiza, con carácter anual, una evaluación de su funcionamiento y del de sus comisiones. A la vista del resultado de dicha evaluación, el Consejo de Administración propone un plan de acción encaminado a corregir las deficiencias detectadas.

Remoción:

Los consejeros cesan en el cargo una vez transcurrido el período para el que fueron nombrados; cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando así lo decida la Junta General de accionistas en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

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

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

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

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

Descripción modificaciones

El Consejo de Administración celebrado el 27 de julio de 2017 aprobó la EVALUACIÓN ANUAL DEL DESEMPEÑO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DE SU COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES elaborado por el Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad, concluyendo que el Consejo de Administración funciona de una manera adecuada y eficiente, de acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración. Asimismo, se concluye que los miembros del Consejo de Administración han desempeñado durante el ejercicio 2016 sus obligaciones con diligencia y lealtad al interés social, sin que se proponga la adopción de ninguna medida correctora, al no apreciarse deficiencia en el desempeño del Consejo.
--

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

El proceso de evaluación del Consejo de Administración, sus comisiones y su presidente y consejero delegado correspondiente al ejercicio 2016 ha sido supervisado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Dicho proceso concluyó con la aprobación de los resultados de la evaluación por parte del Consejo de Administración en su sesión de 27 de julio de 2017.

Las principales áreas evaluadas fueron las siguientes:

- Composición, reuniones, funcionamiento y acuerdos más relevantes del Consejo de Administración;
- Asistencia de los consejeros a las reuniones del Consejo de Administración;
- Relación del Consejo de Administración con sus comisiones;
- Desempeño del presidente del Consejo de Administración y consejero delegado; y
- Desempeño de las comisiones del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración no ha sido asistido por ningún consultor externo a la hora de llevar a cabo esta evaluación.

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

No se han requerido los servicios de consultor externo.

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

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

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

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

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

C.1.22 Apartado derogado.

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

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

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

Sí

No

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

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad

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

Sí No

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

Sí No

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

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

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

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

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

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

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

Comisión	Nº de Reuniones
COMISIÓN DE AUDITORÍA	4
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	3

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

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

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

Sí No

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

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

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

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

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

Sí No

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

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

C.1.34 Apartado derogado.

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

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

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

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

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

- supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa, y evaluar los resultados de cada auditoría;

- servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;

- supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, y comprobar la integridad de los mismos, revisándolos periódicamente, con objeto de identificar los riesgos, gestionarlos y darlos a conocer, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;

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

Sí

No

Auditor saliente	Auditor entrante
DELOITTE, S.L.	ERNST & YOUNG, S.L.

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

Sí

No

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

Sí

No

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

Sí

No

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

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	1	0
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	14,29%	0,00%

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

Sí No

Detalle el procedimiento

El artículo 16.2 del Reglamento del Consejo prevé:

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

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

Sí No

Detalle el procedimiento

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

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

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

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

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

Sí No

Explique las reglas

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

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

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

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

Sí No

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

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

Ninguno

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

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

Ninguno

Descripción del Acuerdo:

No hay acuerdos en este sentido

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

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

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

C.2 Comisiones del consejo de administración

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

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Categoría
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	VOCAL	Dominical
DOÑA OFELIA M ^a MARÍN-LOZANO MONTÓN	SECRETARIO	Independiente

% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	66,67%

% de otros externos	0,00%
---------------------	-------

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

Según el artículo 14.9 del Reglamento del Consejo de Administración:

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

- a) Informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de competencia de la Comisión;
- b) proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;
- c) mantener las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría;
- d) emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales, es decir, aquellos servicios prestados por el auditor que no se corresponden con la propia auditoría;
- e) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa, y evaluar los resultados de cada auditoría;
- f) servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
- g) supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, y comprobar la integridad de los mismos, revisándolos periódicamente, con objeto de identificar los riesgos, gestionarlos y darlos a conocer, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- h) revisar las cuentas anuales de la Sociedad y revisar la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente y deba suministrar al Consejo a los mercados y sus órganos de supervisión, y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados;
- i) informar al Consejo de Administración de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo, así como supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
- j) recibir información y, en su caso, emitir informe sobre las medidas disciplinarias que se pretendan imponer a miembros de la Alta Dirección de la Sociedad;
- k) elaborar y elevar al Consejo de Administración para su aprobación el Informe anual sobre Gobierno Corporativo;
- l) elaborar un informe anual sobre las actividades de la propia Comisión de Auditoría y Control;
- m) supervisar el funcionamiento de la página Web de la Sociedad en cuanto a la puesta a disposición de la información sobre gobierno corporativo;
- n) revisar los folletos de emisión a suministrar a los mercados y órganos de supervisión;
- o) informar sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo, así como las operaciones con partes vinculadas.

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

Nombre del consejero con experiencia	DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN
Nº de años del presidente en el cargo	1

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN	PRESIDENTE	Independiente
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	VOCAL	Independiente
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	SECRETARIO	Dominical

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

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

Según el artículo 14.7 del Reglamento del Consejo de Administración:

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

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

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

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE AUDITORÍA	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1	33,00%	1	33,00%	1	33,00%	1	33,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

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

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

Las Comisiones de auditoría y la de nombramientos y remuneraciones modificaron su composición y complementaron sus funciones (artículos 13 y 14) durante el ejercicio 2017 para adecuarse al requerimiento formulado por la CNMV de fecha 18 de agosto de 2017, de manera que todos sus miembros fueran Consejeros no Ejecutivos tal y como prevé el Reglamento del Consejo de Administración. Esta modificación fue aprobada por el Consejo de Administración del día 26 de octubre de 2017.

El Consejo de Administración celebrado el 27 de julio de 2017 aprobó la EVALUACIÓN ANUAL DEL DESEMPEÑO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DE SU COMISIÓN DE AUDITORÍA Y DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES elaborado por el Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPU

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

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

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

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

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

- 1.º que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un elevado número de clientes,
- 2.º que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio de que se trate, y
- 3.º que su cuantía no supere el uno por ciento de los ingresos anuales de la sociedad.

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

- 1.- Los Consejeros no podrán utilizar el nombre de la Sociedad ni invocar su condición de administradores de la misma para la realización de operaciones por cuenta propia o de personas a ellos vinculadas.
- 2.- Ningún Consejero podrá realizar en beneficio propio o de personas a ellos vinculadas inversiones o cualesquiera operaciones ligadas a los bienes de la sociedad, de las que haya tenido conocimiento con ocasión del ejercicio del cargo, cuando la inversión o la operación hubiera sido ofrecida a la sociedad o la sociedad tuviera interés en ella, siempre que la Sociedad no hubiera desestimado dicha inversión u operación sin mediar influencia del Consejero.

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

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

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

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

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

1.350 (en miles de Euros).

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

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

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

Sí No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

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

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

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

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

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

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

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

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

- determinación de la estrategia fiscal de la sociedad.

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

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

Funciones a cargo de la Comisión de Auditoría:

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

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

- Dirección de Inversiones: Corresponde a esta Dirección conocer e informar al Consejo, previamente a los acuerdos que éste último pueda adoptar, sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos. Actualmente esta Dirección la compone 1 persona y se reúne con la periodicidad necesaria con el Presidente y Consejero Delgado para estudiar todas las operaciones de inversiones en compras de inmuebles, desinversiones, créditos y préstamos, y todas aquellas operaciones relevantes que puedan comportar riesgos para la buena marcha y solvencia de la Sociedad.

- Dirección Financiera, que facilita al Consejo, trimestralmente, toda la información económico-financiera para el control y evaluación de los riesgos. Asimismo la Dirección Financiera prepara y proporciona a la Comisión de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio así como la elaboración de las cuentas anuales individuales y consolidadas del Grupo.

-Dirección Técnica, que controla todas las construcciones o reformas o mantenimientos correctivos o preventivos que se llevan a cabo, directamente o mediante contratación con terceros, para asegurar la correcta ejecución de las mismas en todas sus fases y el control de los proveedores.

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

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

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

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

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

RIESGOS ESPECÍFICOS DE LA SOCIEDAD Y DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD

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

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

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

A) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL SECTOR DE ACTIVIDAD

- a) Riesgos derivados de la naturaleza cíclica del negocio inmobiliario.
- b) La alta competencia del sector inmobiliario en España podría afectar la capacidad de la Sociedad para realizar las inversiones adecuadas.
- c) Riesgos propios de la gestión de los activos inmobiliarios.
- d) Riesgos derivados de la solvencia y liquidez de los arrendatarios.
- e) El sector inmobiliario es un sector regulado y, por tanto, cualquier cambio sustancial en la normativa aplicable podría afectar negativamente a la Sociedad.
- f) Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas lo que podría impedir realizar desinversiones

- g) La Sociedad podría realizar sus desinversiones en un momento no óptimo para maximizar su valor e incluso de las mismas podrían resultar pérdidas.
- h) Cualquier coste asociado con una inversión potencial que finalmente no se complete podría afectar negativamente a la Sociedad Saint Croix.
- i) Los análisis previos (due diligence) realizados en relación con una inversión podrían no detectar la totalidad de los riesgos y responsabilidades derivados de la misma.
- j) En la renovación o remodelación de sus inmuebles La Sociedad dependerá habitualmente de las actuaciones de terceros con los que contrate y podría verse expuesto a una posible responsabilidad derivada de estas actuaciones.
- k) La Sociedad podría estar expuesto a futuras responsabilidades y/o obligaciones en relación con los inmuebles que vendan.
- l) Una eventual expropiación forzosa de algún activo de la Sociedad podría afectarle negativamente
- m) La política de inversión de la Sociedad es amplia, puede verse sujeta a cambios y, por tanto, la composición de la cartera de activos de la Sociedad podría variar.
- n) Cualquier inversión que eventualmente realice La Sociedad conjuntamente con otros socios inversores (joint ventures) conlleva riesgos asociados que podrían afectar negativamente a la Sociedad.

B) RIESGOS ESPECÍFICOS DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2017 no se ha materializado ningún riesgo relevante.

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

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

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

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

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Comisión de Auditoría en coordinación con la Dirección Financiera del Grupo.

F.3 Actividades de control

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

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

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

El procedimiento contempla la relevancia que pueden tener en la información financiera ciertos juicios, estimaciones y proyecciones, sujetas en mayor o menor medida a incertidumbre, o la elección de determinados criterios contables. En relación con estas cuestiones, se abordan los procedimientos que deben existir internamente, incluyendo los realizados por el propio Consejo de Administración para revisar y aprobar los juicios, estimaciones y provisiones. Se ha elaborado un Mapa de Riesgos y para ello se han identificado los siguientes procesos clave, al considerarse que tienen un impacto significativo en la información financiera del Grupo:

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

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

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

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

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

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

1. Norma Corporativa de Gestión de Sistemas de Información, que contempla todos los aspectos de seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, plan de contingencia y recuperación de desastres), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, firewalls...), política de segregación de funciones, política de registro y trazabilidad de la información, política de privacidad, política de desarrollo, política de mantenimiento (gestión de incidencias y soporte a usuarios) y formación.

2. Norma Corporativa de Ley de Protección de Datos (LOPD) y Medios, que tiene por objeto definir el marco de actuación para dar cumplimiento a la normativa existente en materia de protección de datos de carácter personal y que contempla la política de uso de internet y correo electrónico, así como los aspectos de seguridad y control en el uso de las herramientas informáticas proporcionadas por la Sociedad. Las medidas de seguridad sobre datos personales contempladas en la Norma se extienden tanto a tratamientos en ficheros automatizados o informáticos como a ficheros en soporte papel.

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

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

F.4 Información y comunicación

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

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

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

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

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

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

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

En el ejercicio 2017 se han continuado realizando diversas actividades relacionadas con el diseño del SCIIF, el desarrollo de documentación pertinente (normas corporativas, matrices de riesgos y controles, políticas y procedimientos), así como del diseño de las actividades de control necesarias para dar cumplimiento a la normativa vigente.

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

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

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

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

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

F.6 Otra información relevante

No se considera necesario aportar más información.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

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

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

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

Cumple

Explique

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

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

A cierre del ejercicio 2017 no existe una política de comunicación y contactos con accionistas ni con inversores institucionales ni asesores de voto formalmente aprobada. No obstante, la Sociedad considera que la comunicación con sus accionistas resulta adecuada, y, hasta la fecha, no ha considerado imprescindible la aprobación formal de una política en este sentido.

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:
- a) Informe sobre la independencia del auditor.
 - b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
 - c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
 - d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

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

Cumple

Explique

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Explique

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

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

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

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

A cierre del ejercicio 2017 no existe una política de selección de consejeros formalmente aprobada. La Sociedad fundamenta las propuestas de nombramiento en base a un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración y selecciona a sus consejeros en atención a elevados estándares de conocimientos, experiencia, méritos y diversidad de género entre otros aspectos. Hasta la fecha no se ha considerado imprescindible la aprobación formal de una política de selección de consejeros.

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Este criterio podrá atenuarse:

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

Cumple

Explique

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

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

Cumple

Explique

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

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

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

Cumple Explique

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Si bien la Comisión de Nombramientos y Retribuciones revisa periódicamente la disponibilidad temporal de los consejeros no ejecutivos de la Sociedad, a cierre del ejercicio 2017 no existía ninguna previsión en el Reglamento del Consejo de Administración que limite el número de consejos de administración de otras sociedades de los que aquellos pueden formar parte.

La Sociedad considera que limitar el número de consejos de administración de otras sociedades de los que pueden formar parte los consejeros podría suponer un obstáculo a la hora de atraer consejeros altamente cualificados y con experiencia suficiente. Es por ello por lo que, hasta la fecha, la Sociedad no ha considerado adecuado incluir una previsión en este sentido en el Reglamento del Consejo, valorando caso por caso la disponibilidad temporal de cada candidato a formar parte del consejo de administración de la Sociedad.

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Sociedad considera que el Consejo de Administración se reúne con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, en todo caso, lo hace siguiendo el programa de fechas y asuntos que se establece antes del inicio de cada ejercicio, pudiendo proponer los consejeros puntos adicionales a los inicialmente previstos en el orden del día.

No obstante, en el ejercicio 2017 el Consejo de Administración se reunió en 5 ocasiones en lugar de las 8 que indica esta recomendación. La Sociedad considera que por el momento, y dadas sus características particulares y tamaño no resulta necesario elevar el número de reuniones del Consejo de Administración a un mínimo de 8, sin perjuicio de que, en caso de que las circunstancias así lo exigiesen, el número de reuniones podría ser mayor.

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Cumple

Explique

No aplicable

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

Cumple

Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

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

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

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

Si bien el Consejo de Administración realiza con carácter anual una evaluación en los términos indicados en la recomendación, no existe un consultor externo que asista a la Sociedad cada tres años en esta labor. En este sentido, la Sociedad no ha considerado necesaria hasta el momento la contratación de un consultor externo para el desempeño de este cometido.

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

A cierre del ejercicio 2017, la Sociedad no disponía de una unidad que asumiera la función de auditoría interna. La Sociedad cuenta con un número muy reducido de empleados, no estando ninguno de ellos cualificado para el desempeño de las labores de auditoría interna. De esta manera, la implementación de la presente medida implicaría la incorporación de, al menos, un nuevo empleado, lo que actualmente la Sociedad no considera necesario.

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

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

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

2. En relación con el auditor externo:

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad no cuenta con una política de control y gestión de riesgos formalmente aprobada. No obstante, los distintos tipos de riesgo a los que se enfrenta la Sociedad y las medidas previstas para mitigar su impacto se encuentran identificados, y la Sociedad no ha considerado imprescindible hasta el momento la aprobación formal de una política de control y gestión de riesgos que incluya los aspectos indicados en la presente recomendación.

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

A cierre del ejercicio 2017, la Sociedad no disponía de una unidad que asumiera la función interna de control y gestión de riesgos. La Sociedad cuenta con un número muy reducido de empleados, no estando ninguno de ellos cualificado para el desempeño de las labores de control y gestión de riesgos. Además, dado que la Sociedad no tiene un tamaño significativo, no considera imprescindible la creación de una unidad propia interna para tales fines.

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple

Explique

No aplicable

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

A cierre del ejercicio 2017, la Sociedad no había atribuido a ninguna de las comisiones del Consejo de Administración las funciones indicadas en la recomendación. No obstante, la Sociedad estudiará la atribución de dichas funciones a una de las comisiones existentes para futuros ejercicios.

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

A cierre del ejercicio 2017, la Sociedad no contaba con una política de responsabilidad social corporativa. Dado el tamaño de la Sociedad y su reducido número de empleados, por el momento, el Consejo de Administración no ha considerado necesaria la elaboración de una política de responsabilidad social corporativa.

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad no elabora un informe de responsabilidad social corporativa ni informa sobre esta materia en el informe anual de gobierno corporativo. Ello se debe a que, a cierre del ejercicio 2017, la Sociedad no tiene establecida una política de responsabilidad social corporativa y no ha llevado a cabo ninguna actuación en este ámbito durante 2017.

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

Cumple Explique

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

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

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

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

los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

La política de remuneraciones de la Sociedad no incorpora expresamente ninguno de los elementos concretos que se señalan en la presente recomendación para la fijación del componente variable de la remuneración de los consejeros. La determinación del componente variable de la remuneración es efectuada por el Consejo de Administración en atención a criterios tales como las responsabilidades asumidas, el rendimiento o la dedicación empleada por cada consejero, de manera que algunos de estos criterios se tienen en cuenta en la práctica. La Sociedad no consideró necesario incorporar expresamente estos elementos en la política de remuneraciones vigente, aprobada en junio de 2015, dando un mayor margen de discrecionalidad al Consejo de Administración. No obstante, la Sociedad valorará su inclusión de cara a la elaboración de la nueva política de remuneraciones cuando expire el periodo de vigencia de la actual.

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

En el ejercicio 2017, no ha existido ningún porcentaje de la remuneración variable vinculado a la entrega de acciones o instrumentos financieros referenciados al valor de la acción.

El consejero delegado es también accionista significativo de la Sociedad, de manera que sus intereses como ejecutivo están plenamente alineados con los intereses de los accionistas. Es por ello por lo que la Sociedad no considera necesario incluir estos componentes en su remuneración variable.

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

El contrato con el consejero delegado de la Sociedad no incluye una cláusula que permita reclamar el reembolso de los componentes variables de su remuneración. La Sociedad no ha considerado necesaria la inclusión de una cláusula de este tipo dado el carácter poco significativo de los componentes variables de su remuneración.

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

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

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

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

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

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 28/02/2018.

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

Sí

No

Declaración de Responsabilidad de Administradores

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad confirmamos que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, los Estados Financieros al 31 de diciembre de 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