

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales correspondientes
al Ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020
e Informe de Gestión**

Índice

Memoria Anual	2
1. Actividad de la Sociedad	8
2. Legislación aplicable	12
3. Bases de presentación de las cuentas anuales	14
4. Distribución del resultado	16
5. Principios contables y normas de registro y valoración	16
6. Inversiones inmobiliarias	22
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	31
11. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	31
12. Patrimonio Neto y Fondos propios	33
13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	37
14. Instrumentos financieros derivados	39
15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	39
16. Garantías comprometidas con terceros	40
17. Administraciones públicas y situación fiscal	41
18. Ingresos y gastos	46
19. Operaciones y saldos con partes vinculadas	47
20. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	49
21. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	50
22. Otra información	50
23. Información medioambiental	51
25. Normas Internacionales de Información Financiera	53
26. 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 2020	60
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	65
3. Información Segmentada	66
4. Inversiones Inmobiliarias	68
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	68
6. Beneficios por acción	69
7. Adquisición de acciones propias	70
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	70
9. Principales riesgos de la Sociedad	70
10. Perspectivas ejercicio 2021	72
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	72
12. Hechos posteriores	72
13. Informe Anual de Gobierno Corporativo	72
Declaración de Responsabilidad de Administradores	136
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales	137

Memoria Anual

Ejercicio 2020

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.							
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020							
(Euros)							
ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
ACTIVO NO CORRIENTE		373.941.859	351.030.367	PATRIMONIO NETO		291.982.296	302.099.432
Inmovilizado intangible		1.031	2.975	FONDOS PROPIOS			
Aplicaciones informáticas		1.031	2.975	Capital	12	267.577.040	267.577.040
Inmovilizado material		895	1.421	Capital escriturado		267.577.040	267.577.040
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		895	1.421	Reservas	12	21.360.468	19.630.314
Inversiones inmobiliarias	6	371.440.168	348.959.971	Legal y estatutarias		6.901.253	5.475.575
Inversiones inmobiliarias netas		371.440.168	348.959.971	Otras reservas		14.459.215	14.154.739
Inversiones financieras a largo plazo	8	2.499.765	2.066.000	Resultado del ejercicio	4	9.444.108	14.256.779
Otros activos financieros		2.499.765	2.066.000	Dividendo a cuenta	4 y 12	-7.000.000	-
				Ajustes por cambios de Valor		-440.811	-465.934
				Operaciones de cobertura	12 y 14	-440.811	-465.934
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	1.041.491	1.101.233
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		1.041.491	1.101.233
				PASIVO NO CORRIENTE		87.769.490	89.636.049
				Deudas a largo plazo	13	87.769.490	89.636.049
				Obligaciones y bonos		2.000.000	10.000.000
				Deudas con entidades de crédito		80.719.521	74.574.848
				Derivados	12 y 14	440.811	465.934
ACTIVO CORRIENTE		24.495.013	52.132.278	Otros pasivos financieros		4.609.158	4.595.267
Existencias		-	2.291	PASIVO CORRIENTE		18.685.088	11.427.164
Anticipos a proveedores		-	2.291	Provisiones a corto plazo		95.810	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	6.576.808	1.943.217	Deudas a corto plazo	13	14.710.989	7.117.410
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		2.055.584	1.635.701	Obligaciones y bonos		8.130.822	130.822
Personal		1.056	-	Deudas con entidades de crédito		6.507.774	6.897.835
Activos por impuesto corriente	9 y 17.1	128.197	130.304	Otros pasivos financieros		72.393	88.753
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9 y 17.1	4.391.971	177.212	Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo	19.2	-	-
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	8 y 19.2	2.450.366	42.390.623	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.878.287	4.309.754
Inversiones financieras a corto plazo	8	13.105.565	1.046.620	Proveedores		1.505.708	3.735.431
Instrumentos de patrimonio a corto plazo		13.058.645	977.518	Acreedores varios		228.988	306.296
Otros activos financieros		46.920	69.102	Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.1	1.991.159	262.027
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	2.362.274	6.749.527	Anticipos de clientes		152.432	6.000
Tesorería		2.362.274	6.749.527				
TOTAL ACTIVO		398.436.872	403.162.645	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		398.436.872	403.162.645

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2020			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18.1	20.007.677	22.409.636
Arrendamiento de inmuebles		20.007.677	22.409.636
Aprovisionamientos		17.031	-
Consumo materias primas y otras materias consumibles		4.000	-
Trabajos realizados por otras empresas		13.031	-
Otros ingresos de explotación	18.1	8.538	7.318
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		8.538	7.318
Gastos de personal	18.2	-427.816	-336.378
Sueldos, salarios y asimilados		-313.031	-236.314
Cargas sociales		-114.785	-100.064
Otros gastos de explotación		-4.156.259	-4.007.471
Servicios exteriores	18.3	-2.078.072	-1.720.382
Tributos	18.3	-2.069.677	-2.290.204
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	-8.510	3.115
Amortización del inmovilizado	6	-5.462.714	-5.156.875
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12 y 18.1	59.743	59.743
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	-229.277	2.123.841
Deterioro y pérdidas		-184.777	708.147
Resultados por enajenaciones y otras		-44.500	1.415.694
Otros resultados		21.364	51.324
Gastos e ingresos excepcionales		21.364	51.324
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		9.838.287	15.151.138
Ingresos financieros		754.195	929.455
De valores negociables y otros instrumentos financieros		754.195	929.455
- En empresas del Grupo y asociadas	19.1	479.398	806.230
- En instrumentos de patrimonio destinados a la venta	8	228.099	75.060
- En terceros		46.698	48.165
Gastos financieros	13	-1.680.965	-1.798.546
Por deudas con terceros		-1.680.965	-1.798.546
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8	532.591	-25.268
Resultados de la cartera de negociación		532.591	-25.268
RESULTADO FINANCIERO		-394.179	-894.359
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.444.108	14.256.779
Impuestos sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	4	9.444.108	14.256.779
Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2020			

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020			
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4	9.444.108	14.256.779
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	51.133	-216.701
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		51.133	-216.701
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	-59.743	-59.743
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	-26.010	26.780
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-85.753	-32.963
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		9.409.488	14.007.115

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2020

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital (Nota 12)	Reserva Legal (Nota 12)	Otras Reservas (Nota 12)	Resultado del Ejercicio (Nota 12)	Dividendo a Cuenta (Nota 4 y 12)	Subvenciones, donaciones y legados (Nota 12)	Ajustes por Cambio de valor (Nota 14)	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	267.577.040	4.020.151	14.154.738	14.554.246	-	1.160.976	-276.013	301.191.138
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-1	1	14.256.779	-	-59.743	-189.921	14.007.115
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.455.425	-	-14.554.246	-	-	-	-13.098.821
- Distribución de dividendos	-	-	-	-13.098.821	-	-	-	-13.098.821
- Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	1.455.425	-	-1.455.425	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	267.577.040	5.475.575	14.154.739	14.256.779	-	1.101.233	-465.934	302.099.432
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	9.444.108	-	-59.743	25.123	9.409.488
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.425.678	304.476	-14.256.779	-7.000.000	1	-	-19.526.624
- Distribución del resultado del ejercicio 2019	-	1.425.678	304.475	-1.730.153	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-12.526.626	-7.000.000	-	-	-19.526.626
- Otros	-	-	1	-	-	1	-	2
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	267.577.040	6.901.253	14.459.215	9.444.108	-7.000.000	1.041.491	-440.811	291.982.296

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2020			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		10.625.334	19.337.713
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		9.444.108	14.256.779
2. Ajustes del resultado:		7.096.216	3.864.534
a) Amortización del inmovilizado (+)	6	5.462.714	5.156.875
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	6	184.777	-708.148
c) Variación de provisiones (+/-)	9	8.510	-3.115
d) Imputación de subvenciones (-)	12	-59.742	-59.743
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	44.500	-1.415.694
g) Ingresos financieros (-)	19,1	-754.195	-929.455
h) Gastos financieros (+)	13	1.680.965	1.798.546
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	8	528.687	25.268
3. Cambios en el capital corriente:		-4.977.936	1.883.840
a) Existencias (+/-)		2.291	7.698
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	-428.393	553.944
c) Otros activos corrientes (+/-)	9	-4.213.708	-177.211
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-2.307.031	1.716.834
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		1.875.564	-217.425
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		93.341	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-937.054	-667.440
a) Pagos de intereses (-)	8	-1.691.249	-1.596.895
b) Cobros de dividendos (+)	8	228.099	75.060
c) Cobros de intereses (+)	8	526.096	854.395
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-41.191.115	-25.471.458
6. Pagos por inversiones (-):		-42.639.690	-33.246.941
b) Inmovilizado intangible		-	-554
c) Inmovilizado material		-86	-107
d) Inversiones inmobiliarias	6	-29.606.033	-31.404.658
e) Otros activos financieros	8	-423.757	-838.836
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	8	-12.609.814	-1.002.786
7. Cobros por desinversiones (+):		1.448.575	7.775.483
d) Inversiones inmobiliarias	6	1.436.401	6.166.500
e) Otros activos financieros	8	12.174	1.608.983
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		26.178.528	12.198.572
10. Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero		45.705.153	25.297.393
a) Emisión:		94.005.946	34.480.450
2. Deudas con entidades de crédito (+)	13	12.000.000	26.996.896
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	8 y 19,2	82.005.946	7.483.554
b) Devolución y amortización de:		-48.300.793	-9.183.057
2. Deudas con entidades de crédito (-)	13	-6.235.104	-8.875.881
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	8 y 19,2	-42.065.689	-105.525
4. Otras deudas (-)		-	-201.651
11. Pagos por dividendos		-19.526.625	-13.098.821
a) Dividendos (-)	4	-19.526.625	-13.098.821
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-4.387.253	6.064.827
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	10	6.749.527	684.700
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	10	2.362.274	6.749.527

Las Notas 1 a 26 descritas en las notas a los estados financieros semestrales adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2020

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Memoria del
Ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020

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, apartahoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.
- La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.

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

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

Operaciones de fusiones

- Fusión por absorción ejercicio 2016

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

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

- Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. absorbió a las sociedades indicadas que se

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

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

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

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

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

- **Fusión por absorción ejercicio 2018**

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

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

- Fusión por absorción por parte de la Sociedad (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente, Bensell Mirasierra S.L.U. conforme al proyecto de fusión depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de mayo de 2018.

- Con fecha 21 de septiembre de 2018 se procedió a la firma de la escritura de fusión por absorción por parte de la Sociedad de su sociedad dependiente. Dicha escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de noviembre de 2018.

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

- Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. absorbe a la sociedad indicada que se disuelve sin liquidación, adquiriendo todo su patrimonio por sucesión universal y subrogándose en los derechos y obligaciones de esta, al amparo del régimen previsto en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. En virtud de dicho artículo, por ostentar el 100% de la participación en la Sociedad Absorbida, la Sociedad Absorbente no amplió su capital social, ni fue necesaria la intervención de expertos independientes.
- Conforme a la legislación mercantil, la fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se consideraron realizadas a efectos contables por Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. fue el 1 de marzo de 2018.
- Se consideran como balances de fusión, a los efectos previstos en el artículo 36.1 de la ley de Modificaciones Estructurales, los cerrados por las Sociedades que participan en la fusión a 31 de diciembre de 2017 debidamente auditados y aprobados. Dado que la Sociedad Absorbente adquirió el 100% de la Sociedad Absorbida el 1 de marzo de 2018, conforme a lo dispuesto en la Norma de Registro y Valoración número 21 del Plan General de Contabilidad, la fecha de efectos contables de esta fusión se fijó el 1 de marzo de 2018.
- La fusión se sometió al régimen de neutralidad tributaria previsto en el Capítulo VIII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Ver anexos:
 - a) Relación de bienes transmitidos susceptibles de amortización.
 - b) Relación de beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de las que la entidad deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en dicha ley.
 - c) Último balance cerrado de las sociedades absorbidas.
 - d) Activos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición.

Mercado Alternativo de Renta Fija

- Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015

Con fecha 30 de septiembre de 2015, la Sociedad obtuvo la incorporación en el Mercado Alternativo de Renta Fija ("MARF") del documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo relativo a un "Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015". El Documento Base fue publicado en la página web del Mercado Alternativo de Renta Fija, así como en la página web de la Sociedad. A los efectos del registro del mencionado programa de bonos, la Sociedad fue calificada a efectos crediticios con una calificación de BBB perspectiva estable ("investment grade") por la agencia de rating Axesor. El programa tenía una vigencia de 1 año. Los fondos obtenidos de la emisión debían ser destinados a la inversión en activos inmobiliarios y rehabilitación de los activos en cartera.

Las principales características del mencionado programa se resumen a continuación:

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

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

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

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

- Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2016

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

Las principales características del mencionado programa se resumen a continuación:

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

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

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

2. Legislación aplicable

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de

crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de

viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

Al cierre del ejercicio, 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 2019, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 30 de junio de 2020 sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han 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).
- Estimación del efecto de la pandemia por el COVID-19 (nota 11)

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 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

f) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2019.

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 2020.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2020, a presentar por los Administradores de la Sociedad a los accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	9.444.108
Distribución:	
Reserva legal	944.411
Dividendos	8.499.697

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

Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020

El 29 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2020 por un importe de 1,57 euros brutos por acción pagados el mismo 29 de diciembre de 2020, lo que equivale a un importe total bruto de 7.000.000 euros.

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas es la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2020, 1,91 euros por acción de los cuales ya se han pagado a cuenta 1,57 euros por acción en el dividendo a cuenta anteriormente descrito.

Con objeto de realizar el pago a cuenta, los Administradores de la Sociedad elaboraron un estado contable provisional tomando como punto de partida la situación contable y de liquidez de esta al 28 de diciembre de 2020 y proyectando la misma en un horizonte temporal de 12 meses concluyendo que ésta generaría suficiente liquidez en los 12 meses siguientes como para poder aprobar ahora el indicado dividendo a cuenta. El resumen de dicho estado contable en el siguiente:

	Euros
Saldo liquidez 28/12/2020	28.726.134
Previsión cobros 12 meses	32.085.028
Previsión pagos 12 meses	-33.744.185
Saldo liquidez 28/12/2021	27.066.978

A los efectos de la segunda condición impuesta por el artículo 277 de la LSC, en el siguiente cuadro se determina la cantidad máxima repartible en concepto de dividendo a cuenta del ejercicio 2020, expresada en euros:

	Euros
Beneficio al 31/12/2020 (estimado)	8.761.113
Reserva Legal (10%)	876.111
Dividendo a cuenta máximo repartible	7.885.002

A la vista del límite máximo de dividendo repartible, la propuesta que se aprobó en el Consejo de Administración del 29 de diciembre de 2020 por importe de 7.000.000 euros cumple la condición legal.

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 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones e instalaciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

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

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

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

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

Deterioro de valor inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

La Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 9 de febrero de 2021 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).

Si bien la situación de pandemia por el COVID-19 afectan a la economía y puede tener un impacto en el valor de los activos, a fecha de la valoración emitida por el experto, algunos mercados inmobiliarios han empezado a trabajar de nuevo, y, en consecuencia, la valoración de estos no se encuentra sujeta a la “incertidumbre material de la valoración”, de conformidad con lo indicado en el VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoración RICS.

Las hipótesis clave utilizadas para determinar el valor razonable de estos activos y su análisis de sensibilidad se explican en la Nota 6.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial y la pandemia por COVID-19, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de

la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

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

5.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no cuenta con arrendamientos financieros al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

5.3 Instrumentos financieros

5.3.1 Activos financieros

Clasificación

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.
- 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 una prueba 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 2020. Estos derivados se han contratado como cobertura del riesgo de tipo de interés y ese valor razonable representa el pago que habría que hacer si decidieran venderse o transferirse a un tercero.

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

5.4 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

5.5 Impuestos sobre beneficios

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. No obstante, 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 2020 y 2019, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020

	Euros				Saldo al 31/12/2020
	Saldo al 31/12/2019	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Traspasos	
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	400.337.959	23.446.952	-1.640.487	11.884.126	434.028.550
Inversiones inmobiliarias en curso	6.423.773	6.159.081	-	-11.884.126	698.728
Total coste	406.761.732	29.606.033	-1.640.487	-	434.727.278
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-46.389.675	-5.460.158	159.586	-	-51.690.247
Total amortización acumulada	-46.389.675	-5.460.158	159.586	-	-51.690.247
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-11.412.086	-411.698	226.921	-	-11.596.863
Total deterioro	-11.412.086	-411.698	226.921	-	-11.596.863
Inversiones inmobiliarias netas	348.959.971	23.734.177	-1.253.980	-	371.440.168

Ejercicio 2019

	Euros				
	Saldo al 31/12/2018	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Saldo al 31/12/2019
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	376.568.573	24.597.087	-5.288.208	4.460.507	400.337.959
Inversiones inmobiliarias en curso	4.076.709	6.807.571	-	-4.460.507	6.423.773
Total coste	380.645.282	31.404.658	-5.288.208	-	406.761.732
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-41.695.382	-5.153.990	459.697	-	-46.389.675
Total amortización acumulada	-41.695.382	-5.153.990	459.697	-	-46.389.675
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-12.197.943	-62.085	847.942	-	-11.412.086
Total deterioro	-12.197.943	-62.085	847.942	-	-11.412.086
Inversiones inmobiliarias netas	326.751.957	26.188.583	-3.980.569	-	348.959.971

El reparto del coste entre el suelo y el vuelo de los Inmuebles para arrendamiento es como sigue a continuación:

	Coste al	
	31/12/2020	31/12/2019
Inmuebles para arrendamientos		
Suelo	201.562.171	169.842.072
Vuelo	232.466.379	230.495.887
Total coste	434.028.550	400.337.959

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.

Los principales movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2020 han sido los siguientes:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2020 en inmuebles ascienden a 29.606.033 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

- Se han producido altas por importe de 6.159.081 euros correspondientes a reformas de varios activos: edificio de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 y José Abascal 41, ambos en Madrid, así como en hoteles tales como Hotel Tryp Meliá de Gran Vía en Madrid y Hotel Barceló y Hotel Meliá Atlántico, ambos en Isla Canela.
- El 9 de septiembre de 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de la parcela TER.02-178-A, de uso terciario situada en la Calle de José Antonio Fernández Ordóñez número 55, situada en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11. RP "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas". Su uso característico es el de terciario, con aplicación de la Ordenanza TER_2 siendo el coste de adquisición total de 23.446.952 euros.

Desinversiones: Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 1.640.487 euros. Las principales bajas del ejercicio 2020 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Vallecas Comercial I (2 unidades),

Sanchinarro VI (2 unidades) y Coslada III (5 unidades) por un coste bruto de 1.640.487 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta conjunta de 44.500 euros, que ha sido registrada en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2020.

Trasposos: Durante el ejercicio se han producido trasposos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias por importe de 11.884.126 euros (4.460.507 euros en 2019), como resultado de la finalización de obras de reforma de ciertos edificios de la Sociedad, tales como las oficinas situadas en Jose Abascal 41 y Jose Ignacio Luca de Tena 17, todos ellos situados en Madrid.

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, la Sociedad ha procedido a valorar al cierre del ejercicio 2020 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 cargo por amortizaciones del ejercicio 2020 ha ascendido a 5.460.158 euros (5.153.986 euros en el ejercicio 2019) y se encuentra registrado en el epígrafe de “Amortizaciones del inmovilizado” en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Medición del valor razonable y sensibilidad

La metodología utilizada por el valorador independiente en las valoraciones para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha seguido los principios RICS que, fundamentalmente emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad (“yield”) estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de estos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo, utilizada para descontar los flujos de caja.

El experto independiente aplica varios métodos de valoración a sus inversiones inmobiliarias:

Método de valoración	% según GAV
Descuento de flujos de caja	54%
Hardcore	37%
Residual	4%
Comparación	3%
Initial Yield	2%
Total	100%

Las variables clave utilizadas en las valoraciones realizadas mediante el método de descuento de Flujos de Caja son:

- Renta actual: las rentas que genera cada inmueble a fecha de valoración y considerando gastos no repercutibles únicamente para los espacios vacíos.
- Estimación de la renta para los espacios vacíos y/o nuevos arrendamientos durante los años de duración del cash-flow.

- Exit Yield: tasa de rentabilidad exigida al final del periodo de valoración por la venta del activo. Al término del periodo de descuento es necesario determinar un valor de salida de la propiedad. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida basada en la renta que está generando el inmueble en el momento de su venta, siempre que la proyección de flujo de caja entienda una renta estabilizada que podemos capitalizar a perpetuidad.
- TIR: es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión, el valor de la tasa de descuento que hace que el VAN sea igual a cero, para un proyecto de inversión dado.
- ERV: Renta de mercado del activo a fecha de valoración.

Ejercicio 2020

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2020 han sido las siguientes:

	Euros		Exit Yield	TIR
	Renta Actual	ERV		
Hoteles	8.609.861,55	7.763.046,74	6,04%	8,00%
Oficinas	7.778.317,20	8.231.425,00	4,68%	6,63%
Comercial	7.127.633,12	6.994.792,00	7,75%	9,75%
Industrial	1.329.620,28	745.740,00	n/a	n/a

Ejercicio 2019

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2019 han sido las siguientes:

	Euros		Exit Yield	TIR
	Renta Actual	ERV		
Hoteles	9.619.685	9.319.830	5,89%	7,57%
Oficinas	6.569.547	8.202.026	4,53%	6,94%
Comercial	7.026.575	7.384.197	3,66%	9,50%
Industrial	1.319.068	745.740	5,30%	n/a

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos en el activo y en la cuenta de pérdidas y ganancias, con respecto a las inversiones inmobiliarias en explotación, sería el siguiente:

	Yield (Euros)			
	2020		2019	
	-0,25%	+0,25%	-0,25%	+0,25%
Hoteles	3.610.000	-3.400.000	5.200.000	-4.600.000
Oficinas	6.343.849	-5.732.732	8.690.577	-7.934.473
Comercial	13.789.542	-12.487.538	14.304.871	-12.694.758
Industrial	805.000	-943.000	700.000	-1.375.000
Suelo	-	-	-	-
Total	24.548.391	-22.563.270	28.895.448	-26.604.231

Adicionalmente, el análisis de sensibilidad de una variación en el 10% en la ERV (renta de mercado del activo a fecha de valoración), sería el siguiente:

	ERV (Euros)			
	2020		2019	
	-10%	-10%	-10%	+10%
Hoteles	-	-	-	-
Oficinas	-13.690.010	13.663.181	-13.722.618	12.608.532
Comercial	-13.111.691	12.448.631	-11.922.180	11.530.026
Industrial	-1.284.000	1.059.000	-925.000	875.000
Suelo	-	-	-	-
Total	-28.085.701	27.170.812	-26.569.798	25.013.558

Por último, el análisis de sensibilidad de una variación de un cuarto de punto de la TIR sería el siguiente:

	TIR (Euros)			
	2020		2019	
	-0,25%	-0,25%	-0,25%	+0,25%
Hoteles	2.330.000	-2.430.000	1.600.000	-1.400.000
Oficinas	2.969.722	-2.883.763	875.910	-1.224.119
Comercial	39.429	-21.622	29.142	-27.588
Industrial	-	-	-	-
Suelo	319.000	-413.000	-	-
Total	5.658.151	-5.748.385	2.505.052	-2.651.707

De las valoraciones realizadas se desprende un impacto neto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 de 184.777 euros (impacto neto positivo de 708.147 euros al 31 de diciembre de 2019) siendo el detalle por tipo de activo el siguiente, así como los saldos iniciales y finales de la provisión por deterioro de inversiones inmobiliarias:

	Euros	
	2020	2019
Saldo al inicio del ejercicio	-11.412.086	-12.197.943
Oficinas	-	-48.315
Comercial	-411.698	-13.770
Deterioros	-411.698	-62.085
Oficinas	226.921	782.749
Comercial	-	65.193
Reversiones	226.921	847.942
Saldo al final del ejercicio	-11.596.863	-11.412.086

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 191.763.275 euros (201.502.542 euros al 31 de diciembre de 2019).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros) (*)	
	31/12/2020	31/12/2019
Hoteles	142.268.491	151.060.625
Oficinas	181.113.823	182.814.909
Comercial	195.810.240	198.876.510
Industrial	19.583.300	17.710.470
Solares	24.427.590	-
Total	563.203.443	550.462.514

(*) El valor de mercado neto al 31 de diciembre de 2020 asciende a 544.219.500 euros.

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

	M2 sobre rasante	
	31/12/2020	31/12/2019
Hoteles	80.135	80.135
Oficinas	39.436	40.186
Comercial	23.982	23.982
Industrial	13.810	13.810
Total	157.364	158.113

Al 31 diciembre de 2020, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 93% (92% al 31 de diciembre de 2019) en base a los metros cuadrados arrendados.

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

Dentro del portfolio de activos en renta de la Sociedad, existe 1 hotel (2 hoteles al 31 de diciembre de 2019) localizado en Isla Canela, Ayamonte (Huelva), que fue traspasado desde la Sociedad Absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., a la Sociedad como consecuencia de la fusión realizada en 2016 descrita en la Nota 1, que se encuentra afecto a garantía hipotecaria al 31 de diciembre de 2020 por importe de 972.719 euros (3.828.107 euros al 31 de diciembre de 2019) (Nota 16), correspondiente a un préstamo hipotecario bancario otorgado a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales del mismo, quedando la Sociedad constituida como dueña, no deudora, del mencionado hotel.

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

	Euros	
	2020	2019
Hotel Meliá Atlántico (vencimiento máximo 31 de marzo de 2021)	972.719	2.892.915
Hotel Barceló Isla Canela (vencimiento máximo 31 de mayo de 2020)	-	935.192
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre hoteles	972.719	3.828.107

Nota: El valor neto contable del inmueble que garantiza este préstamo a 31 de diciembre de 2020 asciende a 27.279.204 euros (49.754.344 euros al 31 de diciembre de 2019).

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 realizada en 2016 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 2020 los ingresos derivados de este contrato que se han devengado y facturado a Isla Canela, S.A. han ascendido a 5.782 euros (14.967 euros en el ejercicio 2019) (véase Nota 19).

Por otro lado, los activos en renta de la Sociedad se encuentran afectos a garantías hipotecarias a 31 de diciembre de 2020 por importe de 54.016.448 euros (57.666.640 euros al 31 de diciembre de 2019), correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

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

Inmueble	Euros	
	2020	2019
José Abascal, 41	10.944.000	11.400.000
Titán, 13	11.239.286	12.032.647
Conde de Peñalver, 16	7.297.857	7.813.000
Plaza de España (Castellón)	-	654.910
Valle de la Fuenfria, 3	8.769.425	9.266.083
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	11.615.880	12.000.000
Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7	4.150.000	4.500.000
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos (Nota 13)	54.016.448	57.666.640

Nota: El valor neto contable de estos inmuebles con garantía hipotecaria al 31 de diciembre de 2020 asciende a 127.248.376 euros (127.845.641 euros al 31 de diciembre de 2019).

En el ejercicio 2020 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 20.007.677 euros (22.409.636 euros en el ejercicio 2019). Dentro de esta cifra se encuentra registrado el ingreso por repercusión de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas y que ascendieron a 1.148.748 euros en el ejercicio 2020 (706.151 euros en el ejercicio 2019).

Al cierre del ejercicio 2020, 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 2020, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 8.634.042 euros (6.686.969 euros al cierre del ejercicio 2019).

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 2020 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

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

	Euros	
	Valor nominal	
	2020	2019
Menos un año	26.023.053	24.721.653
Entre uno y cinco años	70.503.577	70.914.831
Más de cinco años	52.028.968	44.686.272
Total	148.555.598	140.322.756

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

	WAULT	
	31/12/2020	31/12/2019
Hoteles	6,70	3,07
Oficinas	3,86	6,41
Comercial	13,08	9,57
Industrial	6,76	8,00
Total Promedio	7,60	7,68

8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
	Préstamos y Partidas a Cobrar	
Otros activos financieros	2.499.765	2.066.000
Largo plazo / no corrientes	2.499.765	2.066.000
Créditos a empresas vinculadas (Nota 19.2)	2.450.366	42.390.623
Otros activos financieros	13.105.565	1.046.620
Corto plazo / corrientes	15.555.931	43.437.243
Total	18.055.696	45.503.243

La Sociedad es excedentaria en la generación de caja por operaciones corrientes derivadas de su actividad principal definida en su objeto social. En este sentido, como consecuencia de ello y para rentabilizar al máximo sus flujos de caja positivos, la Sociedad tiene acordados diversos contratos de financiación con partes vinculadas en condiciones de mercado (véase Nota 19.2). Dicho crédito a empresas del grupo y vinculadas se encuentra registrado en el epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” del activo.

El movimiento de los epígrafes de “Créditos empresas del Grupo y asociadas a corto plazo”, “Otros activos financieros” e “Instrumentos de patrimonio destinados a la venta”, durante los ejercicios 2020 y 2019, es como sigue:

Ejercicio 2020

	Euros				
	31/12/2019	Adiciones	Ajuste	Retiros	31/12/2020
			Valor		
Créditos empresas asociadas (Nota 19.2)	42.390.623	-	-	-39.940.257	2.450.366
Instrumentos de patrimonio destinados para negociar	977.518	11.548.536	532.591	-	13.058.645
Otros activos financieros	2.135.102	423.757	-	-12.174	2.546.685
Total	45.503.243	11.972.293	532.591	-39.952.431	18.055.696

Ejercicio 2019

	Euros				
	31/12/2018	Adiciones	Ajuste	Retiros	31/12/2019
			Valor		
Créditos empresas asociadas (Nota 19.2)	49.874.177	-	-	-7.483.554	42.390.623
Instrumentos de patrimonio destinados para negociar	-	1.002.786	-25.268	-	977.518
Otros activos financieros	1.962.138	191.679	-	-18.715	2.135.102
Total	51.836.315	1.194.465	-25.268	-7.502.269	45.503.243

Créditos empresas asociadas

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 2.450.366 euros (42.390.623 euros al 31 de diciembre de 2019) dentro de este esquema de financiación a empresas vinculadas.

Instrumentos de patrimonio destinados para negociar

En el ejercicio 2019, la Sociedad procedió a la compra de 6.950 acciones de la sociedad cotizada Unibail Rodamco con un coste de adquisición total de 1.002.786 euros que fueron registradas en el epígrafe de “Instrumentos de patrimonio a corto plazo”. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha realizado la valoración de dichas acciones resultando un ajuste negativo de valor por importe de 528.687 euros que ha sido reconocido en el epígrafe de “Resultados de la cartera de negociación” al 31 de diciembre de 2020.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad procedió a la compra de 1.572.296 acciones de la sociedad cotizada Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. con un coste de adquisición total de 11.548.536 euros que han sido registradas en el epígrafe de “Instrumentos de patrimonio a corto plazo”. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha realizado la valoración de dichas acciones resultando un ajuste positivo de valor por importe de 1.061.278 euros que ha sido reconocido en el epígrafe de “Resultados de la cartera de negociación” al 31 de diciembre de 2020.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha cobrado dividendos derivados de estas inversiones financieras por importe de 228.099 euros (75.060 euros en el ejercicio 2019). Dichos ingresos se encuentran registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad en el epígrafe de “Ingresos financieros de terceros”.

Otros activos financieros corrientes y no corrientes

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 2020, es el siguiente:

	Euros					
	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Total
Otros activos financieros	46.920	218.386	63.547	348.295	1.869.538	2.546.685
Total	46.920	218.386	63.547	348.295	1.869.538	2.546.685

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros					
	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	Total
Otros activos financieros	69.103	28.826	642.186	39.944	1.355.043	2.135.102
Total	69.103	28.826	642.186	39.944	1.355.043	2.135.102

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.055.584	1.635.701
Personal	1.056	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17.1)	4.520.168	307.515
Total	6.576.808	1.943.216

El saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” presenta el siguiente desglose, al cierre de los ejercicios 2020 y 2019:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Cientes	1.698.572	1.279.369
Efectos comerciales en cartera	342.518	356.332
Efectos impagados	14.495	-
Cientes de dudoso cobro	10.121	1.611
Deterioro	-10.121	-1.611
Total	2.055.584	1.635.701

El saldo de clientes, a cierre del ejercicio 2020 recoge, principalmente, algunos de los importes pendientes de cobro correspondientes a la renta del cuarto trimestre de 2020, 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 siendo el impacto en la cuenta de resultados del ejercicio 2020 de 8.510 euros de pérdida (3.115 euros de beneficio en el ejercicio 2019):

	Euros	
	2020	2019
Saldo al inicio del ejercicio	-1.611	-141.790
Deterioro de clientes	-16.105	-1.611
Aplicaciones a su finalidad	-	137.064
Reversión de créditos comerciales	7.595	4.726
Saldo al final del ejercicio	-10.121	-1.611

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 2020 y 2019. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

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

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas del Grupo PER en el que se integra, 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 2020, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

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

Durante el ejercicio 2019 se formalizaron dos nuevos préstamos a largo plazo, uno por importe de 10.000.000 euros con CaixaBank a tipo fijo que vence el 30 de noviembre de 2029 y otro con Banco Pichincha por importe de 2.000.000 euros que vence el 1 de abril de 2022. En el ejercicio 2020, la Sociedad ha formalizado un préstamo a largo plazo por importe de 12.000.000 euros con Banco Santander a tipo fijo que vence el 22 de diciembre de 2025.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

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

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

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

f) **Riesgos de la pandemia COVID-19**

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de los posible los impactos sobre los resultados.

Este hecho, ha provocado que la Sociedad haya tenido que firmar diferentes diferimientos o carencias en los contratos con los arrendatarios de los activos, cuyo efecto se ha visto compensado parcialmente con algún contrato adicional en otros activos.

La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad o que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

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

12. Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2020, el capital suscrito se compone de 4.452.197 acciones nominativas de 60,10 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 267.577.040 euros.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos no existiendo restricciones estatutarias a su transferibilidad.

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 2020 han sido de 70,00, 69,67 y 70,43 euros por acción, respectivamente. Las acciones tienen carácter nominativo, están representadas por medio de anotaciones

en cuenta, y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable.

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

Las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%, al 31 de diciembre de 2020, son las siguientes:

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

b) Reservas

Reserva legal

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

Así mismo, de acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), 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% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

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 2020, la reserva legal no está totalmente constituida.

Reserva voluntaria

Tras el reparto del resultado de la Sociedad del ejercicio 2019, el saldo de este epígrafe del patrimonio asciende a 304.475 euros, siendo esta reserva de libre disposición.

Reserva de fusión

Como consecuencia de la operación de fusión realizada en 2016 y descrita en la Nota 1, en el ejercicio 2016 se pusieron de manifiesto unas reservas de fusión positivas por importe de 14.154.739 euros generados por la diferencia entre los valores contables individuales de las Sociedades Absorbidas y los incorporados en la fusión.

c) Dividendo a cuenta

Como se indica en la Nota 4, el 29 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2020 por un importe de 1,57

euros brutos por acción pagados el mismo 29 de diciembre de 2020, lo que equivale a un importe total bruto de 7.000.000 euros.

d) Distribuciones de resultados

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

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

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

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

e) 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 estas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

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

f) Ajustes por cambios de valor

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

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Operaciones de cobertura (Nota 14)	440.811	465.934
Total	440.811	465.934

g) Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020

	Euros		
	31/12/2019	Aplicaciones	31/12/2020
Subvenciones de capital	1.101.233	-59.743	1.041.490
Total	1.101.233	-59.743	1.041.490

Ejercicio 2019

	Euros		
	31/12/2018	Aplicaciones	31/12/2019
Subvenciones de capital	1.160.976	-59.743	1.101.233
Total	1.160.976	-59.743	1.101.233

Debido al cambio de tributación según la modificación operada por la Ley 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 para el desarrollo de la zona. Al 31 de diciembre de 2020 están pendientes de imputar a resultados las siguientes:

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe nominal de 1.550.000 euros (641.137 euros pendiente de imputar a resultados), correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización del Hotel Iberostar Isla Canela en Ayamonte (Huelva).
- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe nominal de 1.106.000 euros (400.353 euros pendiente de imputar a resultados), correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización del Hotel Playa Canela 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 2020 se ha imputado como ingreso un importe de 59.743 euros (59.743 euros en el ejercicio 2019) 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 2020 y 2019, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Obligaciones y bonos	2.000.000	10.000.000
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	80.719.521	74.574.848
Derivados (Nota 14)	440.811	465.934
Otros pasivos financieros	4.609.158	4.595.267
Total Deudas a largo plazo	87.769.490	89.636.049
Obligaciones y bonos	8.130.822	130.822
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	6.507.774	6.897.835
Otros pasivos financieros	72.393	88.753
Total Deudas a corto plazo	14.710.989	7.117.410
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	102.480.479	96.753.459

Obligaciones y bonos

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

Los gastos de emisión, registro y mantenimiento de los programas de emisión de valores de renta fija incurridos cada año se encuentran registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad en cada ejercicio, debido a la inmaterialidad de estos. Al 31 de diciembre de 2020, dichos gastos han ascendido a 33.634 euros (26.837 euros en el ejercicio 2019). Las únicas comisiones que se han producido con motivo del Programa de Bonos y Obligaciones con las que figuran en la tabla anterior. No ha habido costes ni comisiones de colocación.

Estos pasivos financieros, clasificados bajo la categoría “Débitos y partidas a pagar”, se valoran al cierre del ejercicio a coste amortizado, y su valor en libros a 31 de diciembre de 2020 constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Deuda con entidades de crédito a largo y corto

Al 31 de diciembre de 2020, la deuda de la Sociedad con entidades de crédito asciende a 87.227.294 euros (81.472.683 euros al 31 de diciembre de 2019).

Las características de los préstamos con garantía hipotecaria vigentes al 31 de diciembre de 2020, de los que es deudora la Sociedad, son las siguientes:

	Entidad financiera	Inicio	Euros		Vencimiento
			Importe inicial	Capital pendiente	
José Abascal, 41	Banca March	2017	11.400.000	10.944.000	2031
Titán, 13	Banco Santander	2015	15.735.000	11.239.286	2025
Conde de Peñalver, 16	Banco Santander	2015	10.217.000	7.297.857	2025
Valle de la Fuenfria, 3	Kutxabank	2018	10.000.000	8.769.425	2028
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	CaixaBank	2019	12.000.000	11.615.880	2030
Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7	Banca March	2018	4.500.000	4.150.000	2028
Total			63.852.000	54.016.448	

Las características de los préstamos con garantía personal vigentes al 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:

	Inicio	Euros		Vencimiento
		Importe inicial	Capital pendiente	
Pichincha	2018	4.000.000	681.302	2021
CaixaBank (Goya, 59)	2019	10.000.000	9.414.000	2028
CaixaBank (Gran Vía 55)	2019	10.000.000	9.450.000	2029
Pichincha	2019	2.000.000	1.013.096	2022
Banco Santander	2020	12.000.000	12.000.000	2025
Total		38.000.000	32.558.398	

Adicionalmente, 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 14 de noviembre de 2021 con un límite de 5.000.000 euros y la segunda contratada con Bankinter con vencimiento el 16 de junio de 2021, con un límite de 5.000.000 euros. Dichas pólizas se encuentran dispuestas al 31 de diciembre de 2020 en la cantidad de 452.847 euros. Asimismo, se encuentran registrados los intereses devengados y no vencidos a 31 de diciembre de 2020 que ascienden a 199.601 (209.886 a 31 de diciembre de 2019).

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el ejercicio 2020, ascienden a 1.680.965 euros (1.798.546 euros en el ejercicio 2019), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los tipos de interés de los préstamos se establecen en términos de mercado referenciados a Euribor 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 2020, es el siguiente:

	Euros					
	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Total
Obligaciones y bonos	8.000.000	2.000.000	-	-	-	10.000.000
Intereses obligaciones y bonos	130.822	-	-	-	-	130.822
Deudas con entidades crédito (*)	6.507.774	8.203.103	8.690.701	8.716.300	55.109.417	87.227.295
Fianzas y depósitos a largo plazo	-	1.003.271	330.133	415.994	2.859.760	4.609.158
Fianzas y depósitos a corto plazo	72.393	-	-	-	-	72.393
Derivados	-	-	-	-	440.811	440.811
Total	14.710.989	11.206.374	9.020.834	9.132.294	58.409.988	102.480.479

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 54.016.448 euros, préstamos 32.558.398 euros, disposiciones en póliza de crédito por importe 452.847 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 199.601 euros.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	Euros					Total
	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	
Obligaciones y bonos	-	8.000.000	2.000.000	-	-	10.000.000
Intereses obligaciones y bonos	130.822	-	-	-	-	130.822
Deudas con entidades crédito (*)	6.897.834	5.855.326	5.277.009	5.366.682	58.075.832	81.472.683
Fianzas a largo plazo	-	46.768	1.211.079	100.218	3.237.201	4.595.266
Fianzas a corto plazo	88.753	-	-	-	-	88.753
Total	7.117.409	13.902.094	8.488.088	5.466.900	61.313.033	96.287.524

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 57.666.640 euros, préstamos 23.550.091 euros, disposiciones en póliza de crédito por importe 46.065 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 209.886 euros.

14. Instrumentos financieros derivados

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al cierre del ejercicio 2020, es el siguiente:

	Clasificación	Tipo	Nominal vivo	Vencimiento	Valor razonable Pasivo
Swap tipo interés	Cobertura tipo interés	Variable a Fijo	8.550.000	01.04.2026	440.811

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al cierre del ejercicio 2019, es el siguiente:

	Clasificación	Tipo	Nominal vivo	Vencimiento	Valor razonable Pasivo
Swap tipo interés	Cobertura tipo interés	Variable a Fijo	8.550.000	01.04.2026	465.934

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

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

- Disminución patrimonial por importe de 440.811 euros en el ejercicio 2020 (465.934 euros en el ejercicio 2019), que han sido registrados en el patrimonio neto de la Sociedad dentro del epígrafe "Ajustes por cambios de valor".

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

15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	2020	2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	84,24	75,72
Ratio de operaciones pagadas	85,97	73,76
Ratio de operaciones pendientes de pago	66,37	77,68
	Euros	
Total pagos realizados	11.645.241	7.395.094
Total pagos pendientes	1.124.242	2.472.056

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Aunque durante el ejercicio 2020 el período medio de pago ha sido de 84,24 días (75,72 días en el ejercicio 2019), superior al legalmente establecido, se ha debido principalmente a los pactos privados a los que la Sociedad ha llegado con determinados subcontratistas de obras de reformas de sus edificios.

16. Garantías comprometidas con terceros

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

No obstante lo anterior, como se indica en la Nota 6, un hotel propiedad de la Sociedad situado en Isla Canela (Ayamonte - Huelva) está afecto a garantía hipotecaria por importe de 972.719 euros al 31 de diciembre de 2020 correspondiente a un préstamo bancario otorgado a favor de Isla Canela, S.A., quien es la única deudora de las obligaciones principales del mismo. 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, del préstamo hipotecario asociado al hotel que tras la fusión mencionada ha pasado a ser propiedad de la Sociedad, hasta la amortización definitiva del préstamo, recibiendo una comisión equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo del préstamo hipotecario garantizado.

17. Administraciones públicas y situación fiscal

17.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros			
	31/12/2020		31/12/2019	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Retenciones del ejercicio 2020	123.318	-	177.211	-
Otras retenciones a origen (deducciones pendientes en cuota)	4.879	-	-	-
Retenciones ejercicios anteriores	160.323	-	130.304	-
Impuesto sobre Valor Añadido	4.231.648	635.462	-	237.110
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	19.048	-	19.365
Retención sobre dividendos	-	1.330.000	-	-
Seguridad Social	-	6.649	-	5.552
Total	4.520.168	1.991.159	307.515	262.027

El saldo de “Retenciones del ejercicio 2020” por importe de 123.318 euros se corresponde con las retenciones practicadas en el ejercicio 2020 sobre intereses de capital derivadas del sistema de financiación a empresas vinculadas y de retenciones sobre capital mobiliario con origen en dividendos cobrados. El saldo de “Otras retenciones a origen por importe de 4.879 euros corresponde con las retenciones sobre dividendos cobrados con origen en empresas no residentes que deberán ser recuperadas en cuota cuando esta sea positiva.

El saldo de “Retenciones ejercicios anteriores” por importe de 160.323 euros, que se encontraban pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2020, se corresponden con las retenciones practicadas en el ejercicio 2019 sobre intereses de capital derivadas del sistema de financiación a empresas vinculadas pendientes de cobro, así como de dividendos. Dicho importe ha sido íntegramente cobrado en enero de 2021.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha solicitado la devolución del IVA soportado en operaciones de inversión del ejercicio que están pendientes de devolución por importe de 4.231.648 euros (cobrado en febrero de 2021) y mantiene saldos a pagar a la Administración Pública por importe de 1.330.000 euros correspondientes a las retenciones sobre los dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2020 (Nota 4).

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 2020 y 2019 es la siguiente:

Ejercicio 2020

	Euros
Resultado antes de Impuestos	9.444.108
Diferencias permanentes	7.821
Diferencias temporarias	230.206
Base Imponible previa	9.682.136
Base imponible (0%)	9.682.136
Base imponible (25%)	-
Compensación de bases imponibles negativas	-
Base imponible fiscal al 0%	9.682.136
Base imponible fiscal al 25%	-
Cuota íntegra (0%)	-
Cuota íntegra (25%)	-
Retenciones y pagos a cuenta	123.318
Líquido a (pagar) / devolver	123.318

Ejercicio 2019

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

(*) Durante el ejercicio 2019 se procedió a la venta de uno de los inmuebles propiedad de la Sociedad situado en la calle Rutilo cuya titularidad proviene de la operación de escisión parcial de la Sociedad Cogein, S.L. que se llevó a cabo el 22 de diciembre de 2009 y que dio lugar a la constitución de la Sociedad Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI S.A.U. (ver nota 1). Como consecuencia de esta operación de desinversión, la Sociedad generó una plusvalía fiscal pre-SOCIMI por importe de 572.893 euros que tributó al régimen general del Impuesto de Sociedades (25%).

Las diferencias temporarias del ejercicio 2020 que modifican el resultado contable antes de impuestos ascienden a 230.206 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 223.762 euros.
- Ajuste positivo por los deterioros de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2020 por importe de 411.698 euros.
- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 8.267 euros.
- Durante el ejercicio 2020, se ha registrado como diferencia temporaria la amortización correspondiente al fondo de comercio generado en la fusión producida (ver Nota 1) en el ejercicio por importe de 50.538 euros.

Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 5.349.934 euros (5.170.266 euros en 2019) cuyo activo por impuesto diferido no ha sido registrado dado que el tipo de gravamen aplicable es el 0%. Dichas diferencias temporarias incluyen el importe de la amortización ajustada en 2013 y 2014 pendiente de deducir por importe de 867.294 euros, así como los deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 4.482.640 euros. Así mismo, el saldo de la amortización del fondo de comercio asociado al edificio de oficinas de Valle de la Fuenfría 3 pendiente de imputar asciende a 5.367.190 euros.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar por importe de 357.592 euros (357.592 euros al 31 de diciembre de 2019).

Al cierre del ejercicio 2020 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto de sociedades.

Así mismo, al 31 de diciembre de 2020 existen deducciones en cuota pendientes de recuperar por importe de 5.364 euros (0 euros el 31 de diciembre 2019).

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 2020, los Administradores han propuesto a los Accionistas destinar a dividendos 8.499.697 euros (12.526.626 euros en 2019), por lo que ha devengado Impuesto sobre Sociedades sobre dicho dividendo atendiendo a la cuota a pagar por importe de 0 euros.

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.

Información adicional sobre Rentas Diferidas

A. Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U.

La sociedad Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. se constituyó a raíz de la escisión parcial de la sociedad, Cogein, S.L. (hoy S.L.U.) que se llevó a cabo el 22 de diciembre de 2009. Los activos aportados por Cogein, S.L. (hoy S.L.U.) se acogieron al régimen fiscal de neutralidad fiscal.

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

- a) Período impositivo en el que la entidad transmitente, Cogein, S.L. (hoy S.L.U.), adquirió los bienes transmitidos:
 - Hotel Tryp Atocha: 2001 (vendido en 2015)
 - Local Rutilo: 2000 (vendido en 2019)
 - Hotel Tryp Meliá Gran Vía: 2002
 - Local Gran Vía 34: 2002
 - Local Dulcinea: 1995
 - Oficinas Pradillo 42: 2009
 - Local Albalá 7: 2003
 - Oficinas Gran Vía 1 1º y 2º derecha: 1993
 - Local Gran Vía 1 1º izquierda: 1998

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

Datos al 31/12/2020 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Gran Vía, 1 1º izquierda	541.883	2.730.000	2.188.117
Gran Vía, 1 1º derecha	474.791	3.013.000	2.538.209
Gran Vía, 1 1º izquierda	570.505	2.873.000	2.302.495
Hotel y local Gran Vía 34	45.845.703	43.065.500	-2.780.203
Local Dulcinea	446.843	1.525.000	1.078.157
Local Albalá 7	846.985	2.873.300	2.026.315
Pradillo, 42	17.762.500	18.227.308	464.808
Total	66.489.210	74.307.108	7.817.898

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

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

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

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

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

- a) Período impositivo en el que la entidad transmitente, Isla Canela, S.A., adquirió los bienes transmitidos:
- Gran Vía 1 2º izquierda: 1987
 - Centro Comercial Marina Isla Canela: 2000
 - Hotel Barceló: 1998
 - Hotel Atlántico: 2000
 - Hotel Playa Canela: 2002
 - Hotel Iberostar: 2002
 - Hotel Golf Isla Canela: 2007
- b) Relación de bienes adquiridos que se encuentren incorporados a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores, así como las correcciones valorativas constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades:

Datos al 31/12/2020 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Gran Vía 1 2º izquierda	374.654	1.940.000	1.565.346
Centro Comercial Marina Isla Canela	1.798.346	4.700.000	2.901.654
Hotel Barceló	7.090.735	23.700.000	16.609.265
Hotel Atlántico	18.667.707	29.200.000	10.532.293
Hotel Playa Canela	14.984.936	15.900.000	915.064
Hotel Iberostar	18.358.560	23.700.000	5.341.440
Hotel Isla Canela Golf	4.147.317	4.700.000	552.683
Total	65.422.255	103.840.000	38.417.745

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

- c) No existen beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad

absorbida deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 LIS.

En el ejercicio 2013, la sociedad absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., absorbió a su vez a la sociedad, Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. de forma que adquirió todos sus activos y pasivos. Los inmuebles adquiridos por Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. procedían de una operación de restructuración en la que la entidad transmitente Cogein, S.L. (hoy S.L.U. ejerció la facultad a la que actualmente se refiere el artículo 77.2 LIS.

C. Bensell Mirasierra, S.L.U.

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

Datos al 31/12/2020 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Valle de la Fuenfría, 3	12.117.499	17.623.669	5.506.170
Total	12.117.499	17.623.669	5.506.170

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

17.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Con el cambio de domicilio social en 2014, la Sociedad liquidó la totalidad de los impuestos en Luxemburgo. Con fecha 11 de noviembre de 2014, Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. notificó a la Agencia Tributaria que continuaba 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 2014 y siguientes.

En marzo 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, por la que acordó no admitir a trámite dicha solicitud.

Tras dicha resolución de la AEAT, se interpuso 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 consideró que la misma había cumplido adecuadamente con el trámite en forma y plazo y que, por tanto, tras el recurso presentado, la Sociedad debía seguir estando acogida al Régimen Especial Tributario en el ejercicio 2014 mencionado. Con fecha 15 de noviembre de 2018 la Sociedad interpuso Recurso de Alzada ante el TEA Central contra la Resolución desestimatoria del TEAR Madrid de fecha 27 de septiembre de 2018, que consideró que la petición de acogimiento al régimen SOCIMI para el año 2014 fue extemporánea, por haberse realizado transcurrido el plazo máximo de los 3 meses anteriores al cierre del ejercicio 2014 (tope del 30 de septiembre de 2014), discrepando la Sociedad y sus asesores de ese criterio, todo ello motivado por los trámites de legalización del traslado del domicilio y sede de dirección efectiva de la Sociedad a España, obtención del código de identificación fiscal, declaraciones censales, etc. y, sobre todo, porque la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de dicho traslado a España (acordado en Junta General celebrada en Luxemburgo el 10 de junio de 2014) no se produjo hasta el 15 de octubre de 2014 y, por tanto, no fue hasta esa fecha cuando adquirió la Sociedad personalidad jurídica para el derecho español. En enero de 2021 la Sociedad ha recibido la resolución desestimatoria del TEAC dictada el 16 de diciembre de 2020. 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.

La denegación no supuso acción alguna de la Administración tributaria conducente a la regularización de

ningún tributo o ejercicio específico. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, han transcurrido más de 4 años desde que finalizó el plazo reglamentario para presentar la autoliquidación del ejercicio 2014. Es por ello por lo que, los asesores y los Administradores de la Sociedad consideran que este procedimiento no debería tener impacto alguno en el patrimonio de la Sociedad. En el supuesto de que la Administración tributaria no compartiese el anterior criterio, el impacto que supondría un desenlace negativo del procedimiento y una actuación de la Administración sobre dicho ejercicio, en el peor de los escenarios, sería una contingencia de 276.331 euros más intereses, a lo que habría que añadirle, como máximo, el importe de la sanción.

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 2020, los Administradores consideran que la Sociedad tiene abiertos a inspección 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, otros ingresos de explotación y subvenciones

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Hoteles	4.309.808	9.127.925
Oficinas	8.239.388	6.026.713
Comercial	6.148.337	5.896.675
Industrial	1.310.174	1.355.022
Subtotal alquileres	20.007.707	22.409.636
Prestaciones de servicios varios	8.508	7.318
Subvenciones de capital traspasadas al resultado	59.743	59.743
Total ingresos	20.075.958	22.476.696

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

18.2 Gastos de personal

El saldo de este epígrafe en los ejercicios 2020 y 2019, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2020	2019
Sueldos y salarios:		
Sueldos, salarios y asimilados	313.031	236.314
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	60.026	46.225
Otras cargas sociales	54.759	53.839
Total	427.816	336.378

18.3 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, en los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Arrendamientos	17.095	17.071
Reparaciones y conservación	737.061	302.068
Servicios de profesionales independientes	351.794	601.140
Primas de seguros	68.073	72.869
Servicios bancarios y similares	34.843	9.495
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	12.783	9.892
Suministros	613.735	407.127
Otros servicios	242.689	300.720
Otros tributos	2.069.676	2.290.204
Total	4.147.749	4.010.586

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

19.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, en los ejercicios 2020 y 2019, han sido las siguientes:

	Euros					
	31/12/2020			31/12/2019		
	Gastos Explotación	Ingresos	Ingresos financieros	Gastos explotación	Ingresos	Ingresos financieros
Isla Canela, S.A.	77.582	83.923	5.782	107.484	103.632	14.967
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	2.410.337	19.888	473.615	533.675	27.484	791.263
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	-	327	-	-	336	-
Cogein, S.L.U.	-	626	-	-	703	-
Propiedades Cacerreñas, S.L.U.	-	338	-	-	351	-
Triangulo Plaza Cataluña, S.L.	-	222	-	-	246	-
Jardins Sottomayor - Inmobiliária e Turismo, SA	-	45.056	-	-	39.303	-
Codes Capital Partners, S.L.U.	-	275	-	-	219	-
Pryconsa Senior, S.L.	-	2.630	-	-	-	-
Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L.	-	342	-	-	-	-
Total	2.487.918	153.627	479.398	641.159	172.274	806.230

En este sentido, al 31 de diciembre de 2020, la relación existente entre las sociedades con las que la Sociedad tiene "Operaciones y saldos con partes vinculadas" es la siguiente:

- **Isla Canela, S.A.:** Sociedad participada por PER 32, S.L. en un 93,90%.
- **Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.:** Accionista directo de la Sociedad con un 11,19% de participación.
- **Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.:** Sociedad participada por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. en un 100,00%.
- **Cogein, S.L.U.:** Accionista directo de la Sociedad con un 11,63% de participación.
- **Propiedades Cacerreñas, S.L.U.:** Sociedad participada por PER 32, S.L. en un 100,00%.
- **Triangulo Plaza Cataluña, S.L.:** Es una sociedad participada por Cogein, S.L.U. con un 49,01%, por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. con un 50,98% y por PER 32, S.L. en un 0,01%.

- **Jardins Sottomayor - Imobiliária e Turismo, S.A.:** Sociedad participada al 100% por la sociedad denominada Lira - Serviços, Consultores e Invest, S.A. (ambas de nacionalidad portuguesa). Ésta última está participada por D. Marco Colomer Barrigón y por D. José Luis Colomer Barrigón en un 50% cada uno de ellos siendo, estas dos personas físicas, accionistas directos e indirectos de la Sociedad en un 12,40% y 63,18% respectivamente.
- **Codes Capital Partners, S.L.U.:** Es una sociedad participada por PER 32, S.L. en un 100,00%.
- **Pryconsa Senyor, S.L.:** Es una sociedad participada por Cogein, S.L.U. con un 36,08% y por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. con un 63,92%.
- **Promoción, Gestión y Marketing inmobiliario, S.L.** es una sociedad participada por Cogein, S.L.U. en un 54,17% y en un 45,83% por Lira - Serviços, Consultores e Invest, S.A.
- **PER 32, S.L.** es la cabecera del Grupo donde Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. consolida.

19.2 Saldos con sociedades vinculadas

El importe de los saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

Ejercicio 2020

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas (Nota 8)	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A. (Nota 8)	2.450.366	-
Total	2.450.366	-

Ejercicio 2019

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

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

- Con fecha 30 de abril de 2018, la Sociedad firmó Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., un contrato de arrendamiento de plazas de garaje, por el cual la segunda es arrendataria de 17 plazas de garaje propiedad de la Sociedad ubicadas en el edificio de Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7 de Madrid. La duración del contrato es de cinco años, a contar desde el 1 de mayo de 2018, prorrogable, por periodos de otros cinco años, salvo voluntad expresa de las partes.
- Con fecha 28 de abril de 2017, la Sociedad firmó con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., un contrato de prestación de servicios técnicos consistente en (i) asistencia técnica sobre los inmuebles construidos por ésta y (ii) dirección integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad, a cambio de una remuneración del 5% calculada sobre el valor de las obras que se realicen dentro del marco del mencionado contrato.

- Con fecha 11 de junio de 2014, la Sociedad formalizó con 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.
- Con motivo de la fusión realizada en 2016 (véase Nota 1), la Sociedad se subrogó en el contrato de financiación firmado en el ejercicio 2010, entre Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. y las Sociedades Absorbidas por el que éstas financiarían a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por periodos de tres años. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas.

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

- Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un “Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria” por el que la segunda presta a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responden 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.
- 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 Sociedad situados en Isla Canela. El contrato es anual pero renovable por las partes tácitamente con carácter también anual, aunque cualquiera de las partes puede darlo por resuelto en cualquier momento.

Adicionalmente, el contrato de servicios técnicos mencionado establece que Isla Canela, S.A. presta 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.

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

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

La remuneración total, devengada en los ejercicios 2020 y 2019 por todos los conceptos, de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y personas que desempeñan funciones asimiladas al cierre de cada uno de los ejercicios puede resumirse en la forma siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Retribución fija	40.000	40.000
Retribución variable	1.000	1.000
Dietas	12.500	10.000
Total	53.500	51.000

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

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha satisfecho importe alguno como concepto de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

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

El número de Consejeros distribuido por sexos es el que a continuación detallamos para los ejercicios 2020 y 2019:

2020			2019		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
3	2	5	3	2	5

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

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

Al cierre del ejercicio 2020, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

22. Otra información

22.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

	2020	2019
Dirección	1	1
Personal técnico	1	-
Personal administrativo	4	4
Total	6	5

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

	2020		2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	3	2	3	2
Dirección	1	-	1	-
Personal técnico	1	-	-	-
Personal administrativo	2	2	2	2
Total	7	4	6	4

No existen personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%, al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

22.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, BDO Auditores, S.L.P. (Ernst & Young, S.L. en 2019), o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2020	2019
Servicios de Auditoría	28.000	39.027
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	28.000	39.027
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	28.000	39.027

23. Información medioambiental

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

24. Información segmentada.

Ejercicio 2020

31/12/2020	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	4.315.824	8.241.338	6.148.879	1.310.174	-	20.016.216
Costes Indirectos	-1.380.587	-2.070.327	-461.386	-50.237	-	-3.962.538
Margen Neto	2.935.237	6.171.012	5.687.493	1.259.937	-	16.053.678
Gastos generales	-128.541	-245.458	-183.136	-39.022	-	-596.157
Ebitda	2.806.695	5.925.554	5.504.356	1.220.915	-	15.457.521
% s/ ingresos	65,03%	71,90%	89,52%	93,19%	-	77,22%
Amortizaciones	-2.256.857	-2.027.421	-1.031.858	-144.023	-2.556	-5.462.714
Subvenciones	59.743	-	-	-	-	59.743
Resultados extraordinarios	21.364	-	-	-	161	21.525
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	-44.500	-	-	-	-44.500
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	-8.510	-	-	-8.510
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	226.921	-411.698	-	-	-184.777
Resultado financiero	-	-517.908	-459.004	-	582.732	-394.180
Ebt	630.945	3.562.646	3.593.287	1.076.892	580.337	9.444.108
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	630.945	3.562.646	3.593.287	1.076.892	580.337	9.444.108
% s/ ingresos	14,62%	43,23%	58,44%	82,19%	-	47,18%

Ejercicio 2019

31/12/2019	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	9.134.143	6.030.013	5.897.775	1.355.022	-	22.416.953
Costes Indirectos	-1.177.224	-1.795.511	-684.855	-50.892	-	-3.708.482
Margen Neto	7.956.919	4.234.502	5.212.920	1.304.131	-	18.708.471
Gastos generales	-260.160	-171.748	-167.981	-38.594	-	-638.482
Ebitda	7.696.760	4.062.755	5.044.938	1.265.537	-	18.069.989
% s/ ingresos	84,26%	67,38%	85,54%	93,40%	-	80,61%
Amortizaciones	-2.380.903	-1.597.479	-1.034.470	-144.023	-	-5.156.875
Subvenciones	59.743	-	-	-	-	59.743
Resultados extraordinarios	44.710	-	-	-	6.612	51.322
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	-59.903	1.475.597	-	-	1.415.694
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	3.115	-	-	3.115
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	656.726	51.423	-	-	708.148
Resultado financiero	-278	-497.236	-328.936	-	-67.908	-894.358
Ebt	5.420.031	2.564.863	5.211.667	1.121.514	-61.296	14.256.779
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	5.420.031	2.564.863	5.211.667	1.121.514	-61.296	14.256.779
% s/ ingresos	59,34%	42,53%	88,37%	82,77%	-	63,60%

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 2020 y a 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

	Euros					
	31/12/2020			31/12/2019		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	4.315.824	21,56%	103.845.471	9.134.143	40,75%	105.070.931
Oficinas	8.241.338	41,17%	142.988.883	6.030.013	26,90%	140.961.102
Comercial	6.148.879	30,72%	88.457.678	5.897.775	26,31%	89.901.235
Industrial	1.310.174	6,55%	12.882.682	1.355.022	6,04%	13.026.704
Solares	-	-	23.265.453	-	-	-
Total ingresos	20.016.215	100,00%	371.440.168	22.416.954	100,00%	348.959.971

Al 31 de diciembre de 2020, un 22% de los ingresos son generados por los activos hoteleros (41% al 31 de

diciembre de 2019), un 41% por oficinas (27% al 31 de diciembre de 2019), el 31% por locales comerciales (26% al 31 de diciembre de 2019) y el 7% restante por industrial (6% al 31 de diciembre de 2019). Al cierre de diciembre de 2020, los hoteles están alquilados completamente (100% en 2019); las oficinas están alquiladas parcialmente en un 91% (88% en 2019); los locales comerciales están alquilados en un 67% (67% en 2019) y el área industrial al 100% (100% en 2019). Al 31 de diciembre de 2020, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 93% (92% en 2019). La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 157.364 m² (158.114 m² en 2019).

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

	Euros			
	31/12/2020		31/12/2019	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	16.550.701	82,69%	14.575.963	65,02%
Huelva	3.465.514	17,31%	7.840.991	34,98%
Castellón	-	-	-	-
Total	20.016.215	100,00%	22.416.953	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad 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 83% (65% al 31 de diciembre de 2019), seguido de Huelva con un 17% (35% al 31 de diciembre de 2019) y de Castellón 0% (0% al 31 de diciembre de 2019).

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 2020, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 93% (92% en 2019) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

	31/12/2020		31/12/2019	
	m2	Ocupación	m2	Ocupación
Hoteles	80.135	100,00%	80.135	100,00%
Oficinas	39.436	90,72%	40.186	88,43%
Comercial	23.982	66,58%	23.982	67,41%
Industrial	13.810	100,00%	13.810	100,00%
Total	157.364	92,58%	158.114	92,12%

Durante el ejercicio 2020, el índice de ocupación de los bienes inmuebles se ha mantenido con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2019.

25. 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, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, a las operaciones de la Sociedad, no existen diferencias significativas entre dicha norma y las NIIF-UE, salvo por la inclusión de las subvenciones de capital, netas de su correspondiente efecto impositivo, en el patrimonio neto de la Sociedad.

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

Adicionalmente, las modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 (Definición de “materialidad”), NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 (Reforma de tipos de interés de Referencia), con aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2020 y NIIF 3 (Definición de negocio), con aplicación obligatoria a partir de 1 de junio de 2020, no suponen efectos sobre el patrimonio y los resultados de la sociedad.

26. Hechos posteriores al cierre

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2020 no se han producido hechos relevantes que sean preciso desglosar en este apartado, a excepción de:

- Con fecha del 21 de enero de 2021, la Sociedad Isla Canela, S.A. ha amortizado anticipadamente la totalidad del préstamo hipotecario sobre el Hotel Meliá Atlántico propiedad de la Sociedad (dueña, no deudora) que Isla Canela S.A. tenía pendiente de vencimiento al 31 de diciembre de 2020 por importe de 972.719 euros (Nota 16).

Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2020
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Como se describe en la Nota 1, la Sociedad se constituyó, el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo, no habiendo aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.	<p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros - Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros - Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.724.518 euros - Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros - Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros - Bº del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.	- Bº fiscal del 2019 por la venta de Rutilo 21, 23 y 25: 572.893 euros
- 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: 1.724.518 euros - Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros - Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros - Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.730.153 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 euros - Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 euros - Distribución de dividendos del 2017: 11.880.376 euros - Distribución de dividendos del 2018: 13.098.821 euros - Distribución de dividendos del 2019: 12.526.626 euros <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros - Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros - Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros - Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros - Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros - Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros - Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-

Descripción	Ejercicio 2020
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012).	Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. - Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros - Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros - Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros - Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Dividendos distribuidos por la Sociedad - Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros - Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 euros - Distribución de dividendos del 2017: 11.880.376 euros - Distribución de dividendos del 2018: 13.098.821 euros - Distribución de dividendos del 2019: 12.526.626 euros Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. - Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros - Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros - Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. - Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Dividendos distribuidos por la Sociedad - Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016 - Dividendos del 2016: 29 de junio de 2017 - Dividendos del 2017: 26 de abril de 2018 - Dividendos del 2018: 25 de abril de 2019 - Dividendos del 2019: 30 de junio de 2020 Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. - Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010 - Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011 - Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012 - Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013 - Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014 - Dividendos del 2014: 22 de junio de 2015 - Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016 Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. - Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016

Descripción	Ejercicio 2020
<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.</p>	<p>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad Absorbida con fecha 29.12.2009. Debido a la operación de escisión parcial de la sociedad vinculada, Isla Canela, S.A., las fechas de titularidad son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hotel Isla Canela Golf: 28/12/2007 - Hotel Barceló Isla Canela: 06/07/1998 - Hotel Iberostar Isla Canela: 01/07/2002 - Hotel Playa Canela: 16/05/2002 - Hotel Meliá Atlántico: 25/05/2000 - Centro Comercial Marina Isla Canela: 17/10/2000 - Inmueble calle Gran Vía 1: 19/10/1987
	<p>Durante el ejercicio 2012, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oficinas Sanchinarro VI: 29/11/2012 - Oficinas Sanchinarro VII: 29/11/2012 - Vallecas Comercial I: 30/10/2012 - Vallecas Comercial II: 30/10/2012 - Oficinas Coslada III: 29/11/2012
	<p>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U., Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad Absorbida con fecha 22/12/2009. Debido a la operación de escisión parcial de la sociedad vinculada, Cogein, S.L.U., las fechas de titularidad son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hotel Tryp Meliá Gran Vía: 16/05/2002 - Local Gran Vía 34 (1+2): 16/05/2002 - Local Gran Vía 34 (3): 16/05/2002 - Local Dulcinea: 21/09/1995 - Oficinas C/ Pradillo 41: 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 Plaza de España (Castellón): 29/12/2011
	<p>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Titán, 13: 12/02/2014 - Conde de Peñalver, 16: 01/12/2013
	<p>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida BENSELL MIRASIERRA, S.L.U. Valle de la Fuenfría, 3: 09/03/2015</p>
	<p>Adquisiciones directas realizadas en la Sociedad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nave Industrial Daganzo de Arriba: 27/02/2015 - Local Gran Vía 55: 01/03/2016 - Edificio José Abascal 41: 02/12/2016 - Edificio Orense, 62: 07/02/2017 - Locales Goya, 59: 10/02/2017 - Local Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7: 11/04/2018 - Edificio Juan Ignacio Luca de Tena 17: 31/01/2019 - Parcela TER.02-178-A (Valdebebas): 09/09/2020
<p>g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 2019: Unibail Rodamco. 6.950 acciones (Valor actual 0,45 MME) - 2020: Inmobiliaria Colonial: 1.572.296 acciones (12,61 MME)

Descripción	Ejercicio 2020																																																																												
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.</p>	<p>El detalle de los activos inmobiliarios y su coste bruto en libros, expresados en millones de euros, es el siguiente:</p> <table border="0"> <tr><td>Meliá Atlántico</td><td>36,24</td></tr> <tr><td>Barceló Isla Canela</td><td>27,61</td></tr> <tr><td>Iberostar Isla Canela</td><td>25,72</td></tr> <tr><td>Tryp Meliá Gran Vía</td><td>22,29</td></tr> <tr><td>Playa Canela</td><td>17,42</td></tr> <tr><td>Isla Canela Golf</td><td>4,98</td></tr> <tr><td>Hoteles</td><td>134,25</td></tr> <tr><td>Pradillo 42</td><td>21,86</td></tr> <tr><td>Sanchinarro VI</td><td>5,87</td></tr> <tr><td>Sanchinarro VII</td><td>2,56</td></tr> <tr><td>Titán 13</td><td>31,83</td></tr> <tr><td>Valle de la Fuenfría, 3</td><td>18,17</td></tr> <tr><td>José Abascal 41</td><td>25,61</td></tr> <tr><td>Juan Ignacio Luca de Tena,17</td><td>30,49</td></tr> <tr><td>Orense 62</td><td>4,40</td></tr> <tr><td>Coslada III</td><td>2,04</td></tr> <tr><td>Vallecas Comercial I</td><td>3,67</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (2º derecha)</td><td>2,87</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (1º derecha)</td><td>3,01</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (2º izquierda)</td><td>1,94</td></tr> <tr><td>Oficinas</td><td>154,31</td></tr> <tr><td>Gran Vía 34</td><td>21,53</td></tr> <tr><td>Plaza España</td><td>15,10</td></tr> <tr><td>Conde Peñalver 16</td><td>20,43</td></tr> <tr><td>Gran Vía 55</td><td>13,46</td></tr> <tr><td>Cuatro Caminos</td><td>7,12</td></tr> <tr><td>Goya 59</td><td>15,81</td></tr> <tr><td>Vallecas Comercial II</td><td>3,91</td></tr> <tr><td>Centro Comercial Marina Isla Canela</td><td>4,70</td></tr> <tr><td>Albalá 7</td><td>2,87</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (1º izquierda)</td><td>2,73</td></tr> <tr><td>Dulcinea 4</td><td>1,53</td></tr> <tr><td>Comercial</td><td>109,17</td></tr> <tr><td>Daganzo de Arriba</td><td>13,72</td></tr> <tr><td>Industrial</td><td>13,72</td></tr> <tr><td>Valdebebas Parcela TER.02-178-A</td><td>23,27</td></tr> <tr><td>Suelo Terciario</td><td>23,27</td></tr> <tr><td>Total</td><td>434,73</td></tr> </table>	Meliá Atlántico	36,24	Barceló Isla Canela	27,61	Iberostar Isla Canela	25,72	Tryp Meliá Gran Vía	22,29	Playa Canela	17,42	Isla Canela Golf	4,98	Hoteles	134,25	Pradillo 42	21,86	Sanchinarro VI	5,87	Sanchinarro VII	2,56	Titán 13	31,83	Valle de la Fuenfría, 3	18,17	José Abascal 41	25,61	Juan Ignacio Luca de Tena,17	30,49	Orense 62	4,40	Coslada III	2,04	Vallecas Comercial I	3,67	Gran Vía 1 (2º derecha)	2,87	Gran Vía 1 (1º derecha)	3,01	Gran Vía 1 (2º izquierda)	1,94	Oficinas	154,31	Gran Vía 34	21,53	Plaza España	15,10	Conde Peñalver 16	20,43	Gran Vía 55	13,46	Cuatro Caminos	7,12	Goya 59	15,81	Vallecas Comercial II	3,91	Centro Comercial Marina Isla Canela	4,70	Albalá 7	2,87	Gran Vía 1 (1º izquierda)	2,73	Dulcinea 4	1,53	Comercial	109,17	Daganzo de Arriba	13,72	Industrial	13,72	Valdebebas Parcela TER.02-178-A	23,27	Suelo Terciario	23,27	Total	434,73
Meliá Atlántico	36,24																																																																												
Barceló Isla Canela	27,61																																																																												
Iberostar Isla Canela	25,72																																																																												
Tryp Meliá Gran Vía	22,29																																																																												
Playa Canela	17,42																																																																												
Isla Canela Golf	4,98																																																																												
Hoteles	134,25																																																																												
Pradillo 42	21,86																																																																												
Sanchinarro VI	5,87																																																																												
Sanchinarro VII	2,56																																																																												
Titán 13	31,83																																																																												
Valle de la Fuenfría, 3	18,17																																																																												
José Abascal 41	25,61																																																																												
Juan Ignacio Luca de Tena,17	30,49																																																																												
Orense 62	4,40																																																																												
Coslada III	2,04																																																																												
Vallecas Comercial I	3,67																																																																												
Gran Vía 1 (2º derecha)	2,87																																																																												
Gran Vía 1 (1º derecha)	3,01																																																																												
Gran Vía 1 (2º izquierda)	1,94																																																																												
Oficinas	154,31																																																																												
Gran Vía 34	21,53																																																																												
Plaza España	15,10																																																																												
Conde Peñalver 16	20,43																																																																												
Gran Vía 55	13,46																																																																												
Cuatro Caminos	7,12																																																																												
Goya 59	15,81																																																																												
Vallecas Comercial II	3,91																																																																												
Centro Comercial Marina Isla Canela	4,70																																																																												
Albalá 7	2,87																																																																												
Gran Vía 1 (1º izquierda)	2,73																																																																												
Dulcinea 4	1,53																																																																												
Comercial	109,17																																																																												
Daganzo de Arriba	13,72																																																																												
Industrial	13,72																																																																												
Valdebebas Parcela TER.02-178-A	23,27																																																																												
Suelo Terciario	23,27																																																																												
Total	434,73																																																																												
<p>i) 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.</p>	<p>- Bº del 2019 aplicados a reservas voluntarias: 304.475 euros</p>																																																																												

Informe de Gestión

Ejercicio 2020

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Informe de gestión al cierre del ejercicio 2020
1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2020

A continuación, se detallan las principales cifras al 31 de diciembre de 2020 en comparación con el 31 de diciembre de 2019.

	Euros		
	31/12/2020	31/12/2019	+ / -
Ingresos	20.016.215	22.416.953	-11%
Arrendamientos	20.007.707	22.409.635	
Prestaciones de servicios varios	8.508	7.318	
Gastos operativos	-3.962.538	-3.708.482	7%
Net operating income (NOI)	16.053.677	18.708.471	-14%
Gastos generales	-596.157	-638.482	-7%
Ebitda	15.457.521	18.069.989	-14%
Resultado financiero	-394.180	-894.358	-56%
Ebt	15.063.341	17.175.631	-12%
Amortizaciones	-5.462.714	-5.156.875	
Subvenciones	59.743	59.743	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-8.510	3.115	
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-184.777	708.148	
Otros resultados	21.525	51.322	
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	-44.500	1.415.694	
Ebt	9.444.108	14.256.779	-34%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	9.444.108	14.256.779	-34%

Indicadores sectoriales al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

	Euros			
	31/12/2020	Por acción	31/12/2019	Por acción
Beneficio neto recurrente	9.193.157	2,06	12.278.916	2,76
Valor neto de los activos	483.745.570	108,65	503.601.975	113,11
Costes	4.460.780		4.246.900	
Ingresos	20.016.216		22.416.953	
Ratio costes/ingresos	22,86%		19,39%	
Ratio de desocupación	4,03%		5,27%	
Rentabilidad neta	4,62%		4,49%	

Principales magnitudes al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

	Ejercicio	
	31/12/2020	31/12/2019
Rentas anualizadas (MM)	26,02	24,72
FFO (MM)	15,47	18,11
FFO (/acción)	3,47	4,07
GAV (MM)	563,20	550,46
NAV (MM)	483,75	503,60
ROA	2,37%	3,54%
ROE	3,23%	4,72%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	157.364	158.114
% ocupación al cierre	92,58%	92,12%
Cartera de arrendamientos (MM)	148,56	140,32
WAULT	7,60	7,68
LTV	16,48%	14,49%
LTV ajustado	16,65%	15,14%
Deuda neta (MM)	95,44	85,32
Beneficio (/acción)	2,12	3,20
Dividendo (/acción)	1,91	2,81
Rentabilidad bruta vía dividendo	2,71%	3,75%

Definiciones de APM:

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

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

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 434.727.278 euros. Durante el ejercicio 2020, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

Inversiones realizadas por importe de 29.606.033 euros:

- Se han producido altas por importe de 6.159.081 euros correspondientes a reformas de varios activos: edificio de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 y José Abascal 41, ambos en Madrid, así como en hoteles tales como Hotel Tryp Meliá de Gran Vía en Madrid y Hotel Barceló y Hotel Meliá Atlántico, ambos en Isla Canela.
- El 9 de septiembre de 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de la parcela TER.02-178-A, de uso terciario situada en la Calle de José Antonio Fernández Ordóñez número 55, situada en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11. RP "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas". Su uso característico es el de terciario, con aplicación de la Ordenanza TER_2 siendo el coste de adquisición total de 23.446.952 euros.

Desinversiones realizadas por importe de 1.640.487 euros:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Vallecas Comercial I (2 unidades), Sanchinarro VI (2 unidades) y Coslada III (5 unidades) por un coste bruto de 1.640.487 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta conjunta de 44.500 euros, que ha sido registrada en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2020.

Dividendos:

Dividendos de la Sociedad a pagar a los accionistas en el ejercicio 2021:

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2020, que los Administradores de la Sociedad presentarán a los accionistas es la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2020	9.444.108
- Reserva legal	944.411
- Dividendos	8.499.697

El 29 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2020 por un importe de 1,57 euros brutos por acción pagados el mismo 29 de diciembre de 2020, lo que equivale a un importe total bruto de 7.000.000 euros.

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas es la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2020, 1,91 euros por acción de los cuales ya se han pagado a cuenta 1,57 euros por acción.

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

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

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2019	14.256.779
- Reserva legal	1.425.678
- Reserva voluntaria	304.475
- Dividendos	12.526.626

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

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 95.436.654 euros (85.319.911 euros al 31 de diciembre de 2019). El detalle de esta es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
José Abascal, 41	10.944.000	11.400.000
Titán, 13	11.239.286	12.032.647
Conde de Peñalver, 16	7.297.857	7.813.000
Plaza de España (Castellón)	-	654.910
Valle de la Fuenfria, 3	8.769.425	9.266.083
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	11.615.880	12.000.000
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	4.150.000	4.500.000
Deuda con garantía hipotecaria	54.016.448	57.666.640
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	452.847	46.065
Préstamo Goya, 59	9.450.000	9.850.000
Préstamo Gran Vía, 55	9.414.000	10.000.000
Préstamos a largo plazo	13.694.398	3.700.091
Intereses devengados pendientes de vencimiento	330.423	340.708
Derivado	440.811	465.934
Deuda sin garantía real	43.782.480	34.402.798
Tesorería	-2.362.274	-6.749.527
Deuda financiera neta	95.436.654	85.319.911

El epígrafe de “Obligaciones y bonos” recoge las dos emisiones de valores de Renta Fija llevadas a cabo por la Sociedad en el ejercicio 2016 contra el “Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015”, por un importe conjunto de 10.000.000 euros.

La TAE media de ambas emisiones para el emisor ha sido del 2,73% anual. Las dos emisiones de valores cotizan en el Mercado Alternativo de renta Fija “MARF” desde el 24 de junio de 2016. Los gastos financieros derivados de las mencionadas emisiones, devengados y pendientes de vencimiento durante el ejercicio 2020, han ascendido a 130.822 euros (130.822 euros en el ejercicio 2019), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los gastos de emisión, registro y mantenimiento de los programas de emisión de valores de renta fija incurridos cada año se encuentran registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad en cada ejercicio, debido a la inmaterialidad de estos. Al 31 de diciembre de 2020, dichos gastos han ascendido a 33.634 euros (26.837 euros en el ejercicio 2019). Las únicas comisiones que se han producido con motivo del Programa de Bonos y Obligaciones con las que figuran en la tabla anterior. No ha habido costes ni comisiones de colocación.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 54.016.448 euros (57.666.640 euros al 31 de diciembre de 2019) que se encuentra registrada en los epígrafes “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” y “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” y corresponden, principalmente, a préstamos con garantía hipotecaria contratados con CaixaBank, Banco Santander, Banca March y Kutxabank, y que al 31 de diciembre de 2020 están pendientes de vencimiento y amortización.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha procedido a la contratación de:

- Préstamo a largo plazo por importe de 12.000.000 euros con Banco Santander a tipo fijo que vence el 22 de diciembre de 2025.

El LTV de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 es del 16,48% (14,49% al cierre de 2019). El LTV ajustado es del 16,65% (15,14% al cierre de 2019). Dicho LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente al 31 de diciembre de 2020 sobre los hoteles situados en Isla Canela por importe de 972.719 euros (3.828.107 euros al 31 de diciembre de 2019).

Ingresos: Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 20.016.215 euros (22.416.954 euros al 31 de diciembre de 2019). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	31/12/2020	31/12/2019	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	4.315.824	9.134.143	-52,75%	-52,75%
Oficinas	8.241.338	6.030.013	36,67%	24,94%
Comercial	6.148.879	5.897.775	4,26%	4,70%
Industrial	1.310.174	1.355.022	-3,31%	-3,31%
Ingresos	20.016.215	22.416.953	-10,71%	-13,77%

Los ingresos por rentas han disminuido un 11% entre ejercicios (14% si eliminamos el efecto de las inversiones y desinversiones del ejercicio) debido a la situación excepcional acaecida durante el ejercicio 2020.

Impacto en la generación de rentas

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

	Euros			% variación	
	Real Ejercicio 2019	Real Ejercicio 2020	Pre Covid-19	Real 2020 vs. 2019	Real 2020 vs. Pre Covid-19 2020
Hoteles	9.134.143	4.315.824	9.033.831	-53%	-52%
Oficinas	6.030.013	8.241.338	8.558.713	37%	-4%
Comercial	5.897.775	6.148.879	7.239.913	4%	-15%
Industrial	1.355.022	1.310.174	1.380.077	-3%	-5%
Total	22.416.954	20.016.215	26.212.535	-11%	-24%

El mayor impacto se pone de manifiesto en el área de Hoteles con una caída en la previsión de ingresos del 52% con respecto a los obtenidos en 2019 y del 52% respecto a la previsión del ejercicio en curso antes de los acontecimientos descritos. En el área de Oficinas, sin embargo, se pone de manifiesto un incremento del 37% en los ingresos con respecto al ejercicio 2019, debido a la entrada en vigor de importantes contratos como el asociado al edificio situado en Juan Ignacio Luca de Tena, 17, pero una caída del 4% con respecto a la estimación inicial. El área Comercial ha generado un 4% más de ingresos con respecto al ejercicio 2019 y una caída del 15% respecto de la estimación del ejercicio 2020 antes de la aparición de los efectos del Covid-19. El área industrial no sufre efectos relevantes. En definitiva, debido a los efectos del Covid-19, en el ejercicio 2020 se pone de manifiesto una caída de los ingresos de un 11% con respecto a los obtenidos en el ejercicio 2019 y de un 24% en comparación con la estimación del año en condiciones pre Covid-19.

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

	Euros	
	Valor nominal	
	31/12/2020	31/12/2019
Menos un año	26.023.053	24.721.653
Entre uno y cinco años	70.503.577	70.914.831
Más de cinco años	52.028.968	44.686.272
Total	148.555.598	140.322.756

La cartera de arrendamientos al cierre del ejercicio 2020 ha aumentado en 8.232.842 euros respecto al cierre del ejercicio 2019 lo que supone una disminución del 8% entre ambos ejercicios.

Con 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):

	WAULT	
	31/12/2020	31/12/2019
Hoteles	6,70	3,07
Oficinas	3,86	6,41
Comercial	13,08	9,57
Industrial	6,76	8,00
Total Promedio	7,60	7,68

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 16.053.677 euros (18.708.471 euros al 31 de diciembre de 2019), esto es, una disminución del 14,19%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Hoteles	2.935.237	7.956.919
Oficinas	6.171.012	4.234.502
Comercial	5.687.493	5.212.920
Industrial	1.259.935	1.304.130
NOI	16.053.677	18.708.471

Al 31 de diciembre de 2020, **el Ebitda** es positivo y asciende a 15.457.521 euros (18.069.989 euros en diciembre de 2019), esto es, una disminución del 14%.

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de diciembre 2020 es negativo por importe de 394.180 euros (negativo por 894.358 euros en diciembre del 2019). El desglose de este es el siguiente:

- Los ingresos financieros derivados del sistema de financiación al grupo y externos han ascendido a 754.195 euros (929.455 euros en diciembre de 2019).
- Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 1.680.965 euros (1.798.546 euros en diciembre de 2019) y se derivan de la financiación que la Sociedad mantiene con entidades de crédito y Mercado Alternativo de Renta Fija.
- La Sociedad ha realizado la valoración de su portfolio de acciones cotizadas que mantiene en su activo al cierre del ejercicio obteniendo un ajuste positivo en el valor por importe de 532.591 euros (negativo en 25.268 euros en el ejercicio 2019).

Al 31 de diciembre de 2020, **el Ebitda** es positivo y asciende a 15.063.341 euros (17.175.631 euros en diciembre del 2019), esto es, un 12% de disminución entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 5.462.714 euros (5.156.875 euros en el mismo período del ejercicio anterior). El aumento del 6% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar durante el ejercicio 2020 y 2019.

Subvenciones: El ingreso por subvenciones asciende a 59.743 euros (59.743 euros en diciembre de 2019).

Deterioro/Reversión:

- Durante el ejercicio 2020 el importe de los deterioros por operaciones comerciales ha ascendido a 8.510 euros (reversiones de 3.115 euros en el ejercicio 2019).
- Tras la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han registrado deterioros por importe de 411.698 euros, vinculados al segmento Comercial, así como reversiones de deterioros por importe de 226.921 euros, focalizado en el área de Oficinas. El impacto neto en la cuenta de resultados del ejercicio 2020 ha sido por tanto negativo por importe de 184.777 euros (708.148 euros en 2019).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 31 de diciembre de 2020 se han vendido 2 loft de Sanchinarro VI, 5 lofts en Coslada III y 2 lofts en Vallecas Comercial I (coste bruto por importe de 1.640.487 euros), que han generado una pérdida neta de 44.500 euros.

Al 31 de diciembre de 2020, el Ebt es positivo y asciende a 9.444.108 euros (14.256.779 euros en diciembre del 2019), esto es, un 34% de disminución entre ejercicios.

Impuesto de sociedades: Al 31 de diciembre 2020 no se ha registrado gasto por impuesto de sociedades (0 euros al 31 de diciembre de 2019).

Resultado neto: Al 31 de diciembre de 2020 ha sido positivo por importe de 9.444.108 euros (14.256.779 euros al 31 de diciembre de 2019) lo que supone un beneficio neto por acción de 2,12 euros (3,20 euros en diciembre de 2019), esto es, un 34% de disminución entre ejercicios.

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 9 de febrero de 2021 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 negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 por importe de 184.777 euros (resultado neto positivo de 708.148 euros en el ejercicio 2019).

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 191.763.275 euros (201.502.543 euros al 31 de diciembre de 2019).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2020 asciende a 563.203.443 euros (550.462.514 euros al cierre del ejercicio 2019). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Hoteles	142.268.491	151.060.625
Oficinas	181.113.823	182.814.909
Comercial	195.810.240	198.876.510
Industrial	19.583.300	17.710.470
Solares	24.427.590	-
Total	563.203.443	550.462.514

Impacto del Covid-19

Durante el ejercicio 2020, los Administradores de la Sociedad consideran que, aparte de los eventuales efectos del Covid-19, no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la valoración al cierre del ejercicio 2020 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración. Por ello, dado que no se han producido cambios significativos en las condiciones contractuales existentes entre la Sociedad y los arrendatarios, el impacto del Covid-19 en las valoraciones de los activos de la sociedad se resumen en:

- Hoteles: impacto negativo del 6%
- Oficinas: sin impacto
- Comercial: impacto negativo del 2%
- Industrial: sin impacto
- Solares: sin impacto

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 2020 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 de este que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

Cuenta de resultados segmentada

Ejercicio 2020

31/12/2020	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	4.315.824	8.241.338	6.148.879	1.310.174	-	20.016.216
Costes Indirectos	-1.380.587	-2.070.327	-461.386	-50.237	-	-3.962.538
Margen Neto	2.935.237	6.171.012	5.687.493	1.259.937	-	16.053.678
Gastos generales	-128.541	-245.458	-183.136	-39.022	-	-596.157
Ebitda	2.806.695	5.925.554	5.504.356	1.220.915	-	15.457.521
% s/ ingresos	65,03%	71,90%	89,52%	93,19%	-	77,22%
Amortizaciones	-2.256.857	-2.027.421	-1.031.858	-144.023	-2.556	-5.462.714
Subvenciones	59.743	-	-	-	-	59.743
Resultados extraordinarios	21.364	-	-	-	161	21.525
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	-44.500	-	-	-	-44.500
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	-8.510	-	-	-8.510
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	226.921	-411.698	-	-	-184.777
Resultado financiero	-	-517.908	-459.004	-	582.732	-394.180
Ebt	630.945	3.562.646	3.593.287	1.076.892	580.337	9.444.108
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	630.945	3.562.646	3.593.287	1.076.892	580.337	9.444.108
% s/ ingresos	14,62%	43,23%	58,44%	82,19%	-	47,18%

Ejercicio 2019

31/12/2019	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	9.134.143	6.030.013	5.897.775	1.355.022	-	22.416.953
Costes Indirectos	-1.177.224	-1.795.511	-684.855	-50.892	-	-3.708.482
Margen Neto	7.956.919	4.234.502	5.212.920	1.304.131	-	18.708.471
Gastos generales	-260.160	-171.748	-167.981	-38.594	-	-638.482
Ebitda	7.696.760	4.062.755	5.044.938	1.265.537	-	18.069.989
% s/ ingresos	84,26%	67,38%	85,54%	93,40%	-	80,61%
Amortizaciones	-2.380.903	-1.597.479	-1.034.470	-144.023	-	-5.156.875
Subvenciones	59.743	-	-	-	-	59.743
Resultados extraordinarios	44.710	-	-	-	6.612	51.322
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	-59.903	1.475.597	-	-	1.415.694
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	3.115	-	-	3.115
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	656.726	51.423	-	-	708.148
Resultado financiero	-278	-497.236	-328.936	-	-67.908	-894.358
Ebt	5.420.031	2.564.863	5.211.667	1.121.514	-61.296	14.256.779
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	5.420.031	2.564.863	5.211.667	1.121.514	-61.296	14.256.779
% s/ ingresos	59,34%	42,53%	88,37%	82,77%	-	63,60%

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 2020 y a 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

	Euros					
	31/12/2020			31/12/2019		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	4.315.824	21,56%	103.845.471	9.134.143	40,75%	105.070.931
Oficinas	8.241.338	41,17%	142.988.883	6.030.013	26,90%	140.961.102
Comercial	6.148.879	30,72%	88.457.678	5.897.775	26,31%	89.901.235
Industrial	1.310.174	6,55%	12.882.682	1.355.022	6,04%	13.026.704
Solares	-	-	23.265.453	-	-	-
Total ingresos	20.016.215	100,00%	371.440.168	22.416.954	100,00%	348.959.971

Al 31 de diciembre de 2020, un 22% de los ingresos son generados por los activos hoteleros (41% al 31 de diciembre de 2019), un 41% por oficinas (27% al 31 de diciembre de 2019), el 31% por locales comerciales (26% al 31 de diciembre de 2019) y el 7% restante por industrial (6% al 31 de diciembre de 2019). Al cierre de diciembre de 2020, los hoteles están alquilados completamente (100% en 2019); las oficinas están alquiladas parcialmente en un 91% (88% en 2019); los locales comerciales están alquilados en un 67% (67% en 2019) y el área industrial al 100% (100% en 2019). Al 31 de diciembre de 2020, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 93% (92% en 2019). La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 157.364 m² (158.114 m² en 2019).

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

	Euros			
	31/12/2020		31/12/2019	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	16.550.701	82,69%	14.575.963	65,02%
Huelva	3.465.514	17,31%	7.840.991	34,98%
Castellón	-	-	-	-
Total	20.016.215	100,00%	22.416.953	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad 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 83% (65% al 31 de diciembre de 2019), seguido de Huelva con un 17% (35% al 31 de diciembre de 2019) y de Castellón 0% (0% al 31 de diciembre de 2019).

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 2020, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 93% (92% en 2019) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

	31/12/2020		31/12/2019	
	m2	Ocupación	m2	Ocupación
Hoteles	80.135	100,00%	80.135	100,00%
Oficinas	39.436	90,72%	40.186	88,43%
Comercial	23.982	66,58%	23.982	67,41%
Industrial	13.810	100,00%	13.810	100,00%
Total	157.364	92,58%	158.114	92,12%

Durante el ejercicio 2020, el índice de ocupación de los bienes inmuebles se ha mantenido con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2019.

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.

	2020	2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	84,24	75,72
Ratio de operaciones pagadas	85,97	73,76
Ratio de operaciones pendientes de pago	66,37	77,68
	Euros	
Total pagos realizados	11.645.241	7.395.094
Total pagos pendientes	1.124.242	2.472.056

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Aunque durante el ejercicio 2020 el período medio de pago ha sido de 84,24 días (75,72 días en el ejercicio 2019), superior al legalmente establecido, se ha debido principalmente a los pactos privados a los que la Sociedad ha llegado con determinados subcontratistas de obras de reformas de sus edificios.

6. Beneficios por acción

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

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Beneficio Neto	9.444.108	14.256.779
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	2,12	3,20

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 2020 y 2019, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

El detalle de los dividendos por acción es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Dividendo bruto a los accionistas (*)	8.499.697	12.526.626
Dividendo bruto a cuenta	7.000.000	-
Dividendo bruto por acción	1,91	2,81
Dividendo bruto a cuenta por acción	1,57	-
Dividendo bruto complementario por acción	0,34	-
Rentabilidad bruta sobre cotización media del ejercicio	2,71%	3,75%
Rentabilidad bruta sobre valor nominal	3,18%	4,68%

(*) De cada ejercicio a pagar en el ejercicio siguiente (a excepción del dividendo a cuenta)

7. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2020, 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 y en las políticas del Grupo PER en el que se integra, 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 2020, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

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

Durante el ejercicio 2019 se formalizaron dos nuevos préstamos a largo plazo, uno por importe de 10.000.000 euros con CaixaBank a tipo fijo que vence el 30 de noviembre de 2029 y otro con Banco Pichincha por importe de 2.000.000 euros que vence el 1 de abril de 2022. En el ejercicio 2020, la Sociedad ha formalizado un préstamo a largo plazo por importe de 12.000.000 euros con Banco Santander a tipo fijo que vence el 22 de diciembre de 2025.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

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

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

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

f) Riesgos de la pandemia COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de lo posible los impactos sobre los resultados.

Este hecho, ha provocado que la Sociedad haya tenido que firmar diferentes diferimientos o carencias en los contratos con los arrendatarios de los activos, cuyo efecto se ha visto compensado parcialmente con algún contrato adicional en otros activos.

La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

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

10. Perspectivas ejercicio 2021

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2021 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.

No obstante lo anterior, el cumplimiento de los planes y expectativas de la Sociedad para el ejercicio 2021 dependerán de cómo se vayan desarrollando los acontecimientos vinculados al Covid-19.

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

Al cierre del ejercicio 2020, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2020 no se han producido hechos relevantes que sean preciso desglosar en este apartado a excepción de:

- Con fecha del 21 de enero de 2021, la Sociedad Isla Canela, S.A. ha amortizado anticipadamente la totalidad del préstamo hipotecario sobre el Hotel Meliá Atlántico propiedad de la Sociedad (dueña, no deudora) que Isla Canela S.A. tenía pendiente de vencimiento al 31 de diciembre de 2020 por importe de 972.719 euros (Nota 16).

13. Informe Anual de Gobierno Corporativo

Ver **Anexo A**.

Anexo A. Informe Anual de Gobierno Corporativo

Declaración de Responsabilidad de Administradores

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad confirmamos que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, las Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2020 de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A., elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor tomados en su conjunto, y que el Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2020 incluye asimismo un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor tomados en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 25 de febrero de 2021

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado

D. Juan Carlos Ureta Domingo
Consejero

D. José Luis Colomer Barrigón
Vicepresidente

Dña. Irene Hernández Álvarez
Consejera

Dña. Mónica de Quesada Herrero
Consejera

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 han sido aprobados por el Consejo de Administración, en su reunión del 25 de febrero de 2021 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 137 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 137 ambos inclusive, 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, 25 de febrero de 2021

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado

D. Juan Carlos Ureta Domingo
Consejero

D. José Luis Colomer Barrigón
Vicepresidente

Dña. Irene Hernández Álvarez
Consejera

Dña. Mónica de Quesada Herrero
Consejera

D. José Juan Cano Resina
Secretario no Consejero