



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

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020 JUNTO CON EL
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR
UN AUDITOR INDEPENDIENTE

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2020 junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020:

- Balances al 31 de diciembre de 2020 y 2019
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019
- Memoria del ejercicio 2020

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor
Independiente

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestiones claves de la auditoría**Respuesta de auditoría**

Valoración de inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio

El epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” del balance adjunto incluye los valores contables al 31 de diciembre de 2020 de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad, de acuerdo con el detalle mostrado en nota 6 de la memoria.

La nota 5.1 de la memoria describe los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad se ha basado en valoraciones realizadas por un experto independiente, que incluyen elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estos activos al 31 de diciembre de 2020 ha sido considerado como cuestión clave de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.
- Obtención del informe de valoración al cierre del ejercicio 2020 de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, elaborado por un experto independiente, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Evaluación de la competencia e independencia del experto del auditor mencionado en el párrafo anterior.
- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación, en su caso, de los deterioros de valor al 31 de diciembre de 2020, a partir del mencionado informe de valoración.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria en relación con la valoración de estos activos.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales de **Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.**, correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichas cuentas anuales el 21 de febrero de 2020. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2020.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Sociedad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 26 de febrero de 2021.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2020 nos nombró auditores de la Sociedad por un período de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)
Socio - Auditor de cuentas

26 de febrero de 2021



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:

- 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.
- 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	Trasposos	
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 Valor	Retiros	31/12/2020
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 Valor	Retiros	31/12/2019
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 “Período 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

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2020]

CIF: [A87093902]

Denominación Social:

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

Domicilio social:

[GTA DE CUATRO CAMINOS 6 Y 7 4ª MADRID]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

[] Sí
[√] No

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

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
JAIME COLOMER BERROCAL	6,12	0,00	0,00	0,00	6,12
JUAN COLOMER BERROCAL	6,12	0,00	0,00	0,00	6,12
MARCO COLOMER BERROCAL	6,12	0,00	0,00	0,00	6,12
COMPAÑÍA ADMINISTRADORA DE RECURSOS Y OBLIGACIONES, S.L.	0,00	5,00	0,00	0,00	5,00

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
COMPAÑÍA ADMINISTRADORA DE RECURSOS Y OBLIGACIONES, S.L.	MULTIACTIVIDADES REUNIDAS, S.L.	5,00	0,00	5,00

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

Movimientos más significativos

Durante el ejercicio 2020 se han producido los siguientes movimientos accionariales:

- Gestora de Solares, S.L.U. (100% propiedad de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. adquiere 96.887 acciones de la Sociedad equivalente al 2,18% de participación (45.000 acciones las vende Anoa Finanzas, S.L. y 50.957 acciones las vende Cogein, S.L.U. adquiriendo 930 acciones en el mercado).
- Gran Vía 34, S.L.U. (100% propiedad de PER 32, S.L.) es absorbida por su único accionista. En consecuencia, la participación de Gran Vía 34, S.L.U. en la Sociedad (342.305 acciones equivalentes al 7,69% de participación) son transferidas a PER 32, S.L. pasando ésta a tener al cierre del ejercicio 2020 el 8,60% de participación en la Sociedad (382.985 acciones).

Si bien los accionistas significativos no varían directamente su participación en la Sociedad, estos movimientos descritos modifican las participaciones indirectas de los mismos, en concreto:

- Jose Luis Colomer Barrigón aumenta su participación indirecta en la Sociedad en un 1,04%.

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

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOÑA MÓNICA DE QUESADA HERRERO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	30,72	32,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	12,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOÑA IRENE HERNÁNDEZ ÁLVAREZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración

75,58

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	COGEIN, S.L.U.	11,63	0,00	11,63	0,00
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	11,19	0,00	11,19	0,00
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	PER 32, S.L.	8,60	0,00	8,60	0,00

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN, DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	Familiar	Hermanos
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN, DON MARCO COLOMER BERROCAL	Familiar	Padre/Hijo
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN, DON JUAN COLOMER BERROCAL	Familiar	Padre/Hijo
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN, DON JAIME COLOMER BERROCAL	Familiar	Padre/Hijo

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

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DOÑA MÓNICA DE QUESADA HERRERO	MULTIACTIVIDADES REUNIDAS, S.L.	COMPAÑÍA ADMINISTRADORA DE RECURSOS Y OBLIGACIONES, S.L.	MONICA DE QUESADA HERRERO ES ADMINISTRADORA SOLIDARIA DE MULTIACTIVIDADES REUNIDAS, S.L.
DON MARCO COLOMER BERROCAL	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	MARCO COLOMER BERROCAL ES CONSEJERO DE PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN ES REPRESENTANTE DEL CONSEJERO GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A. EN EL CONSEJO DE PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	PER 32, S.L.	PER 32, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	COGEIN, S.L.U.	COGEIN, S.L.U.	MARCO COLOMER BARRIGÓN ES EL REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
			DE COGEIN, S.L.U. QUE ES PER 32, S.L.
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	MARCO COLOMER BARRIGÓN ES PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO DE PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. Y REPRESENTANTE DEL CONSEJERO PER 32, S.L.
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	PER 32, S.L.	PER 32, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON JUAN COLOMER BERROCAL	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	JUAN COLOMER BERROCAL ES CONSEJERO DE PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí
 No

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

Sí
 No

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

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

[] Sí
[] No

Nombre o denominación social
JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

A pesar de que Jose Luis Colomer Barrigón ostenta el 62,14% de participación total en la Sociedad y tiene el cargo de Vicepresidente del Consejo, cierto es que no ejerce influencia en las decisiones que se adoptan a nivel de Consejo de Administración dado que éstas son tomadas en el seno del propio Consejo que está compuesto por otros cuatro miembros más que ejercen sus responsabilidades con total libertad.

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

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

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

No existen.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	1,08

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí
 No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí
 No

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

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí
 No

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

B. JUNTA GENERAL

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

Sí
 No

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

Sí
 No

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

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

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

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
26/04/2018	80,60	19,39	0,00	0,00	99,99
De los que Capital flotante	1,92	1,03	0,00	0,00	2,95
28/06/2018	92,83	6,12	0,00	0,00	98,95
De los que Capital flotante	1,92	1,03	0,00	0,00	2,95
25/04/2019	80,60	13,27	0,00	0,00	93,87
De los que Capital flotante	1,05	1,03	0,00	0,00	2,08
30/06/2020	80,60	19,39	0,00	0,00	99,99
De los que Capital flotante	0,03	1,04	0,00	0,00	1,07

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

Sí
 No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí
 No

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

Sí
 No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

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

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	11
Número mínimo de consejeros	3
Número de consejeros fijado por la junta	5

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO		Independiente	CONSEJERO	02/12/2014	26/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MÓNICA DE QUESADA HERRERO		Dominical	CONSEJERO	29/06/2017	29/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN		Dominical	VICEPRESIDENTE	10/06/2014	20/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN		Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	10/06/2014	26/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA IRENE HERNÁNDEZ ÁLVAREZ		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	28/02/2018	28/02/2018	COOPTACION

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

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO	Marco Colomer Barrigón es Presidente y Consejero Delegado del Grupo Pryconsa, grupo de empresas que desarrolla su actividad en el sector inmobiliario y construcción desde el año 1965 siendo uno de los Grupos de referencia del sector con un importante posicionamiento en la gestión de patrimonio inmobiliario en renta así como de gestión urbanística, prestación integral de todo tipo de servicios inmobiliarios y gestión de cooperativas y está desarrollando actividades de explotación de energías renovables dentro y fuera de España. Es representante persona física del administrador único de COGEIN, S.L.U. y de Isla Canela S.A., que es en ambos casos PER 32, S.L., estando dichas empresas dedicadas al desarrollo de la actividad de promoción inmobiliaria y construcción así como de gestión de patrimonio inmobiliario en renta. Isla Canela, S.A. es una sociedad especializada en la promoción inmobiliaria dentro del sector turismo y gestión urbanística. Es Licenciado en Derecho y Ciencias Empresariales por ICADE y forma parte del Consejo Asesor Regional del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. Ha sido Consejero de otras sociedades encuadradas dentro de otros sectores como es el de la alimentación (desde 1985 a 1990) tales como Jamones de Montánchez (Jamosa), Icomost y Vegajardin, Consejero del Banco Popular Español desde 1989 a 1991 y Miembro del "Global Advisory Council" para inversores del "Chase Manhattan Private Bank", hoy J. P. Morgan.

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

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DOÑA MÓNICA DE QUESADA HERRERO	MULTIACTIVIDADES REUNIDAS, S.L.	Mónica de Quesada Herrero es Consejera Delegada del grupo Pavasal, empresa dedicada principalmente al sector de la construcción radicada en Valencia y constituida en 1947. Ostenta diferentes cargos de consejera en sociedades que conforman el grupo empresarial, tales como Edifesa Obras y Proyectos S.A, Edificación Logística e Industrial S.L y otras. Es licenciada en Administración de empresas por la Universidad de Valencia (1997). Posteriormente se licenció en Economía por la misma Universidad (2000). Posee un master Graduate Programme in Economics, Finance and Management (GPEFM) por la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona (2005). Ha ejercido la docencia como profesora asociada en el departamento de economía aplicada y de matemáticas en la Facultad de Economía de la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona así como en el departamento de matemáticas de la Escuela Superior de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos de la Universidad Politécnica de Valencia. Pertenece al Patronato de diversas Fundaciones valencianas como la Fundación de Estudios Bursátiles y Financieros, la Fundación Universidad de Valencia -Empresa (ADEIT) y la Fundación Cañada Blanch. Es miembro del Círculo de Empresarios de Madrid.
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	José Luis Colomer Barrigón es licenciado en Filología Hispánica por la Universidad de Salamanca, doctor en Literatura Comparada por la Universidad de Bolonia y licenciado en Historia del Arte por la Sorbona. Ha sido investigador becario en el Collège de France en París, el Warburg Institute de Londres y el Institute for Advanced Study de Princeton. Tras ejercer la docencia de literatura e historia españolas como profesor titular de la Universidad de Lyon II (1993-1998), ha sido miembro de la Casa de Velázquez en Madrid (2000-2002) y ha participado en proyectos de la Sociedad Estatal de Acción Cultural Exterior (SEACEX). Desde 2005 dirige el Centro de Estudios Europa Hispánica (CEEH), una entidad privada que promueve iniciativas culturales -publicaciones, documentales, congresos, exposiciones- en favor del hispanismo internacional. Sus publicaciones se centran, entre otros temas, en la presencia española en Europa durante el siglo XVII y las relaciones culturales entre España e Italia. Dichas investigaciones le han valido una condecoración de la República Italiana. José Luis Colomer es presidente de la Fundación Pryconsa, que por iniciativa propia o en colaboración con otras entidades desarrolla proyectos de carácter social y cultural en España. Adicionalmente, José Luis Colomer Barrigón, en su condición de consejero de un gran número de sociedades, ha desarrollado conocimientos y habilidades y cuenta

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		con experiencia suficiente en materia de contabilidad, administración y formulación de cuentas anuales.

Número total de consejeros dominicales	2
% sobre el total del consejo	40,00

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	Juan Carlos Ureta es Presidente de Renta 4 Banco, S.A., especializado en gestión patrimonial, mercados de capitales y financiación a empresas. Renta 4 Banco es el único Banco especializado en gestión patrimonial que cotiza en la Bolsa española. Es Diplomado en la Especialidad Jurídico-Económica (Abogado Economista), por la Universidad de Deusto (Bilbao). Es Abogado del Estado en excedencia de la promoción de 1980 y agente de cambio y bolsa de la Bolsa de Madrid, desde 1986, con el número 1 de su promoción. Presidente del Instituto Español de Analistas Financieros, Presidente de la Fundación de Estudios Financieros, Miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Permanente de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid desde 1989. Ha sido Miembro del Consejo de Administración del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear) entre 1996 y 2003. Fue Presidente de dicho Servicio en el año 2002. Miembro del Consejo de Administración de BME (Bolsas y Mercados Españoles) sociedad "holding" que integra a todas las Bolsas y Sistemas de Compensación y Liquidación Españoles entre 2002 y 2006. Miembro del Consejo de Administración de Indra Sistemas entre 1998 y 2007. Miembro del Consejo Asesor de Lucent Technologies en España entre 1996 y 2001. Miembro del Consejo Asesor de ING Direct. Consultor de varios grupos empresariales españoles y extranjeros y autor de numerosas publicaciones especializadas en temas jurídicos y financieros. Has ido también Consejero en Bolsas y Mercados Españoles, S.A. hasta el año 2020.
DOÑA IRENE HERNÁNDEZ ÁLVAREZ	Irene Hernández Álvarez es Socia Fundadora de Impulsa Capital, empresa especializada en ofrecer servicios de asesoramiento financiero corporativo en el segmento del capital privado/ capital riesgo. Impulsa Capital asesora a compañías y/o sus accionistas en operaciones de ampliación de capital, sustitución de inversores, MBOs, obtención de deuda subordinada o en la venta de compañías; asesora también a fondos de capital privado/capital riesgo en la búsqueda de compromisos de inversión, así como en inversiones o desinversiones. Además, Impulsa Capital es Asesor Registrado del MAB (hoy BME Growth), pudiendo asesorar a compañías a cotizar en ese mercado. Anteriormente, trabajó en JP Morgan desde 1987 a 2001 en el área de banca de inversiones; desde 1995, trabajó en el departamento de salidas a bolsa, primero para empresas de América Latina, desde Nueva York, y posteriormente dirigiendo dicha unidad en España. Licenciada en Administración de Empresas por ICADE, fue premio extraordinario fin de carrera y segundo premio nacional de Economía. Es Socia Fundadora del Club Empresarial

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	ICADE, formando parte de su Comité Ejecutivo desde su fundación y participando en distintas actividades docentes encaminadas a promover el espíritu emprendedor. Adicionalmente es Consejera Independiente de Elecnor, S.A. y de Ence Energía y Celulosa, S.A. así como Presidenta de la Comisión de Auditoría en ambos casos y Vocal de la Comisión Ejecutiva de Ence Energía y Celulosa, S.A.

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

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	No existe.	No aplicable.
DOÑA IRENE HERNÁNDEZ ÁLVAREZ	No existe.	No aplicable.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1	1	1	1	50,00	50,00	50,00	50,00
Independientes	1	1	1	1	50,00	50,00	50,00	50,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2	2	2	2	40,00	40,00	33,33	33,33

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí
 No
 Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones debe informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género conforme al artículo 14.7.g del Reglamento del Consejo de Administración. Lo que puede hacer es sugerir al Consejo de Administración que éste proponga a la Junta General de Accionistas el nombramiento de una o varias consejeras. El procedimiento de selección de consejeros no adolece de sesgo alguno que dificulte u obstaculice la elección de mujeres como miembros del Consejo de Administración. Actualmente el Consejo de Administración cuenta con 2 Consejeras (una Dominical y otra Independiente) que representan el 40% del total de miembros del Consejo.

La Sociedad no cuenta con políticas de diversidad en relación con el Consejo de Administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como la edad o la discapacidad, pero sin que las circunstancias de esa índole puedan ser motivo exclusivo para descartar a posibles candidatos que sean susceptibles de integrarse en el Consejo de Administración.

- C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

Explicación de las medidas

Nos remitimos al apartado C.1.5 anterior.

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

Explicación de los motivos

Como se ha comentado anteriormente, en la actualidad el número de Consejeras representa el 40% del total de miembros del Consejo.

- C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

Actualmente la Sociedad no tiene aprobada una política de selección de consejeros. No obstante, los procedimientos de selección de consejeros favorecen la diversidad de género, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 bis de la Ley de Sociedades de Capital. En este sentido, al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad ya contaba con un 40% de consejeras.

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

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

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

- Sí
 No

- C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
MARCO COLOMER BARRIGÓN	De acuerdo con el artículo 20.6 de los Estatutos Sociales, el Consejo podrá designar de su seno a uno o más Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona determinando en cada caso las facultades a conferir. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o de los Consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirán

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
	para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. En ningún caso serán objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella. De acuerdo con el artículo 4.3 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, pudiendo delegar las restantes en uno o varios Consejeros Delegados. El Consejo de Administración celebrado el 26 de abril de 2018 acordó reelegir como Consejero Delegado de la Sociedad a Marco Colomer Barrigón en quién se delegaron todas las facultades del Consejo de Administración excepto las por la Ley indelegables.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
Sin datos			

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados regulados distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	RENTA 4 BANCO, S.A.	PRESIDENTE
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	RANK INVERSIONES SIL, S.A.	PRESIDENTE
DOÑA IRENE HERNÁNDEZ ÁLVAREZ	ENCE ENERGÍA Y CELUSOSA, S.A.	CONSEJERO
DOÑA IRENE HERNÁNDEZ ÁLVAREZ	ELECNOR, S.A.	CONSEJERO

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[] Sí
[√] No

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	54
---	----

Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
Sin datos	

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[] Sí
[√] No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Selección:

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

Nombramiento:

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

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

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

Reelección:

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

Las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General de accionistas deben de ser previamente informadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, valorando en su recomendación la calidad del trabajo y dedicación al cargo durante el mandato. Asimismo, el Consejo de Administración procura que aquellos consejeros independientes que sean reelegidos no permanezcan adscritos a la misma comisión, salvo que las tareas en curso u otras razones aconsejen su continuidad en la misma.

Evaluación:

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

Remoción:

Los consejeros cesan en el cargo una vez transcurrido el período para el que fueron nombrados; cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando así lo decida la Junta General de accionistas en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente. Los consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

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

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

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

El Consejo de Administración celebrado el 21 de julio de 2020 aprobó la Evaluación Anual del Desempeño del Consejo de Administración, de su Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaborado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad, concluyendo que el Consejo de Administración funciona de una manera adecuada y eficiente, de acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración. Asimismo, se concluye que los miembros del Consejo de Administración han desempeñado durante el ejercicio 2019 sus obligaciones con diligencia y lealtad al interés social, sin que se proponga la adopción de ninguna medida correctora, al no apreciarse deficiencia en el desempeño del Consejo.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

El proceso de evaluación del Consejo de Administración, sus Comisiones y su Presidente y Consejero Delegado correspondiente al ejercicio 2019 ha sido supervisado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Dicho proceso concluyó con la aprobación de los resultados de la evaluación por parte del Consejo de Administración en su sesión de 21 de julio de 2020.

Las principales áreas evaluadas fueron las siguientes:

- Composición, reuniones, funcionamiento y acuerdos más relevantes del Consejo de Administración;
- Asistencia de los consejeros a las reuniones del Consejo de Administración;
- Relación del Consejo de Administración con sus comisiones;
- Desempeño del Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado así como del Secretario; y
- Desempeño de las comisiones del Consejo de Administración.

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

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No se han requerido los servicios de consultor externo.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

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

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

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

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

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

- Sí
 No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

- Sí
 No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

- Sí
 No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

- Sí
 No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

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

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	6
---------------------------------	---

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

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

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

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

Número de reuniones de COMISIÓN DE AUDITORÍA	7
Número de reuniones de COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	2

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	6
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	6
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

- Sí
 No

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

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

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

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

- supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa, y evaluar los resultados de cada auditoría;
- servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
- supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, y comprobar la integridad de los mismos, revisándolos periódicamente, con objeto de identificar los riesgos, gestionarlos y darlos a conocer, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y sus órganos de supervisión, y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados;
- informar al Consejo de Administración de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

- [] Sí
[√] No

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

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

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

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

- proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;
- mantener las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría;
- emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales, es decir, aquellos servicios prestados por el auditor que no se corresponden con la propia auditoría;
- supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa, y evaluar los resultados de cada auditoría;
- servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
- supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, y comprobar la integridad de los mismos, revisándolos periódicamente, con objeto de identificar los riesgos, gestionarlos y darlos a conocer, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí
 No

Auditor saliente	Auditor entrante
ERNST & YOUNG, S.L.	BDO AUDITORES, S.L.P.

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

Sí
 No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría a la sociedad y/o su grupo:

Sí
 No

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

Sí
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos		

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	0,00	0,00

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí
 No

Detalle del procedimiento

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

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

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

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

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

Sí
 No

Explique las reglas

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

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

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

C.1.37 Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

Sí
 No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Ninguno.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios

0

Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Ninguno.	No hay acuerdos en este sentido.

Indique si, más allá de en los supuestos previstos por la normativa, estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	

	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

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

COMISIÓN DE AUDITORÍA		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	SECRETARIO	Independiente
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	VOCAL	Dominical
DOÑA IRENE HERNÁNDEZ ÁLVAREZ	PRESIDENTE	Independiente

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

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

Según el artículo 13.9 del Reglamento del Consejo de Administración:

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

- Informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de competencia de la Comisión;
- proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;

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

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO / DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN / DOÑA IRENE HERNÁNDEZ ÁLVAREZ
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	26/04/2018

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	VOCAL	Dominical

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA IRENE HERNÁNDEZ ÁLVAREZ	SECRETARIO	Independiente

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

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

Según el artículo 14.7 del Reglamento del Consejo de Administración:

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

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

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

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2020		Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE AUDITORÍA	1	33,33	1	33,33	0	0,00	0	0,00
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1	33,33	1	33,33	1	33,33	1	33,33

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

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

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

El Consejo de Administración celebrado el 21 de julio de 2020 aprobó la EVALUACIÓN ANUAL DEL DESEMPEÑO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DE SU COMISIÓN DE AUDITORÍA Y DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES elaborado por el Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER SOCIMI, S.A.	Contractual	Intereses cargados	474
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER SOCIMI, S.A.	Contractual	Contratos de arrendamiento operativo	22
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES,	SAINT CROIX HOLDING	Contractual	Contratos de gestión	2.410

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
PYC, PRYCONSA, S.A.	IMMOBILIER SOCIMI, S.A.			

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

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

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

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

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
ISLA CANELA, S.A.	Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria.	6
ISLA CANELA, S.A.	Contrato de Servicios Técnicos.	78
ISLA CANELA, S.A.	Contrato de arrendamiento de inmueble.	84

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

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

D.7. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

Sí
 No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

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

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

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

la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia de la sociedad y su grupo.

- aprobación, previo informe de la comisión de auditoría, de las operaciones vinculadas e intragrupo.
- determinación de la estrategia fiscal de la sociedad.

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

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

Funciones a cargo de la Comisión de Auditoría:

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

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

- Dirección de Inversiones: Corresponde a esta Dirección conocer e informar al Consejo, previamente a los acuerdos que éste último pueda adoptar, sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos. Actualmente esta Dirección la componen 5 personas de las que una es el Director, quien se reúne con la periodicidad necesaria con el Presidente y Consejero Delgado para estudiar todas las operaciones de inversiones en compras de inmuebles, desinversiones, créditos y préstamos, y todas aquellas operaciones relevantes que puedan comportar riesgos para la buena marcha y solvencia de la Sociedad.
- Dirección Financiera, que facilita al Consejo, trimestralmente, toda la información económico-financiera para el control y evaluación de los riesgos. Asimismo, la Dirección Financiera prepara y proporciona a la Comisión de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio, así como la elaboración de las cuentas anuales individuales y consolidadas del Grupo.

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

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

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

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

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

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

RIESGOS ESPECÍFICOS DE LA SOCIEDAD Y DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD

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

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

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

A) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL SECTOR DE ACTIVIDAD

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

B) RIESGOS ESPECÍFICOS DE LA SOCIEDAD

- La Sociedad está gestionado externamente por la dirección del Grupo Pryconsa y, por tanto, depende de su capacidad, experiencia y criterio.
- Concentración de la actividad inversora de la Sociedad en España.
- Una parte importante de los activos de la Sociedad son hoteles y, por tanto, están vinculados al sector turístico.
- Riesgos derivados del endeudamiento de la Sociedad.
- Una parte significativa de la facturación total por rentas de la Sociedad proviene de un número reducido de grandes clientes y de activos.
- A la Sociedad podría afectar negativamente cualquier cambio en la legislación fiscal, incluyendo el régimen de las SOCIMI, lo que podría afectar negativamente a la Sociedad.
- Las exigencias para el mantenimiento de la condición de SOCIMI podrían limitar la capacidad y la flexibilidad de la Sociedad para realizar inversiones o atender su deuda.

- h) Algunas transmisiones de inmuebles podrían generar efectos negativos para la Sociedad de conformidad con el régimen de las SOCIMI.
- i) La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad podría no reflejar de forma precisa y certera el valor actual de los mismos.
- j) Riesgo de fluctuación de los tipos de interés.
- k) Imposibilidad de prever con exactitud los precios de mercado de los activos inmobiliarios y de los alquileres.
- l) Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios y de pérdidas derivadas de siniestros no cubiertos por las pólizas de seguro.
- m) Un descenso de la calificación crediticia de la Sociedad podría afectar negativamente a la misma.
- n) Los accionistas y los Consejeros de la Sociedad podrían tener un conflicto de interés con alguna de las sociedades de la Sociedad o un interés significativo, directo o indirecto en una operación que La Sociedad esté considerando.
- o) Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas.
- p) Concentración del accionariado de la Sociedad en la familia Colomer, que tiene una influencia muy significativa y determinante en la misma.

- q) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- r) Dependencia de determinadas personas clave en la gestión de la Sociedad.
- s) Las reservas de efectivo de la Sociedad podrían no ser suficientes para satisfacer sus obligaciones.

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

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

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

Durante el ejercicio 2020 no se ha materializado ningún riesgo relevante.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

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

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

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

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

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

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

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

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

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

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

Por su parte, el Consejo de Administración aprobó el 25 de julio de 2019 el nuevo Reglamento Interno de Conducta adaptado a la modificación de la LSC llevada a cabo por el RDL 19/2018, que fue oportunamente comunicado a la CNMV y publicado en la página web de la Sociedad.

El objetivo del Reglamento es ajustar las actuaciones de la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes a las normas de conducta que, en el ejercicio de actividades relacionadas con el mercado de valores, deben respetar los anteriores.

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

Adicionalmente, la cultura empresarial y los valores corporativos se transmiten diariamente de manera efectiva al considerarse que esta transmisión es perfectamente eficaz considerando la dimensión de la Sociedad que sólo cuenta con 5 empleados.

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

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

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

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

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

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

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado:

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

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

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

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

El Manual de Procedimientos del Grupo al que se vincula la Sociedad incluye un apartado de fijación y revisión del perímetro de consolidación que es revisado anualmente y cuando se producen cambios normativos que afecten al mismo. En la fase de diseño del SCIIF se ha realizado un análisis del alcance de los procesos y las transacciones críticas que tienen un impacto significativo en los Estados Financieros de la Sociedad. Para ello se han evaluado los riesgos considerando criterios cuantitativos (materialidad en Estados Financieros y/o número de transacciones) y cualitativos.

tales como riesgo de error o fraude, complejidad de los cálculos, estimaciones o juicios, incluyendo los procesos de provisiones relevantes, cierre contable y reporting de información financiera.

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

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

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

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

F.3. Actividades de control.

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

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

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

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

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

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

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

En el apartado de Cierre Contable del Manual de Procedimientos de la Sociedad, se describen los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera que se publica en los mercados de valores, con indicación de los responsables de la misma (Dirección Financiera, Comisión

de Auditoría y Consejo de Administración), la periodicidad con la que se realizan (1Q, 1S, 3Q y 2S), los formatos oficiales de la CNMV en que se reporta, y la descripción de los documentos que se envían a los reguladores.

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

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

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

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

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

F.4. Información y comunicación.

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

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

La Comisión de Auditoría en colaboración con el Director Financiero del Grupo es el responsable de definir y mantener actualizadas las políticas contables del Grupo, tal y como se define en el Manual de Procedimientos de la Sociedad.

Igualmente es el encargado de resolver dudas y conflictos derivados de su interpretación, con el apoyo del personal de su departamento y, en su caso, de externos independientes. La Sociedad actualiza constantemente su Manual de Políticas Contables. El objetivo del Manual es definir los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales, bajo la normativa española del NPGC.

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

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

el control de la función financiera y el correcto funcionamiento del Sistema Integral de Gestión, que garantice la integridad de la información financiera.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

En el ejercicio 2020 se han continuado realizando diversas actividades relacionadas con el diseño del SCIIF, el desarrollo de documentación pertinente (normas corporativas, matrices de riesgos y controles, políticas y procedimientos), así como del diseño de las actividades de control necesarias para dar cumplimiento a la normativa vigente.

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

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

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

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

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

Anualmente, con motivo del desarrollo de la auditoría externa, en enero de cada ejercicio, la Comisión de Auditoría se reúne con los auditores externos para realizar una revisión completa de las cuentas anuales del ejercicio que es objeto de auditoría.

F.6. Otra información relevante.

No se considera necesario aportar más información.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

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

[La información financiera anual (auditoría financiera anual) ha sido revisada por el auditor externo antes de ser remitida al mercado.]

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

Cumple [X] Explique []

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

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

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

A cierre del ejercicio 2020 no existe una política de comunicación y contactos con accionistas ni con inversores institucionales ni asesores de voto formalmente aprobada. No obstante, la Sociedad considera que la comunicación con sus accionistas resulta adecuada, y, hasta la fecha, no ha considerado imprescindible la aprobación formal de una política en este sentido.

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

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

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

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

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

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

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

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

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

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

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

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

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

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

Cumple [X] Explique []

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:
- Sea concreta y verificable.
 - asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
 - favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

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

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [X]

A cierre del ejercicio 2020 no existe una política de selección de consejeros formalmente aprobada. La Sociedad fundamenta las propuestas de nombramiento en base a un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración y selecciona a sus consejeros en atención a elevados estándares de conocimientos, experiencia, méritos y diversidad de género entre otros aspectos.

Hasta la fecha no se ha considerado imprescindible la aprobación formal de una política de selección de consejeros.

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

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

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

Este criterio podrá atenuarse:

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

Cumple [X] Explique []

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

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

Cumple Explique

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

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

Cumple [X] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

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

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

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

Si bien la Comisión de Nombramientos y Retribuciones revisa periódicamente la disponibilidad temporal de los consejeros no ejecutivos de la Sociedad, a cierre del ejercicio 2020 no existía ninguna previsión en el Reglamento del Consejo de Administración que limite el número de consejos de administración de otras sociedades de los que aquellos pueden formar parte.

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

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

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

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

No obstante, en el ejercicio 2020 el Consejo de Administración se reunió en 6 ocasiones en lugar de las 8 que indica esta recomendación. La Sociedad considera que por el momento, y dadas sus características particulares y tamaño no resulta necesario elevar el número de reuniones del Consejo de Administración a un mínimo de 8, sin perjuicio de que, en caso de que las circunstancias así lo exigiesen, el número de reuniones podría ser mayor.

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

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

Cumple] Cumple parcialmente] Explique] No aplicable]

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

Cumple] Cumple parcialmente] Explique]

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

Cumple] Explique] No aplicable]

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

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

Cumple] Cumple parcialmente] Explique]

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

Cumple] Cumple parcialmente] Explique]

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

Cumple] Cumple parcialmente] Explique]

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

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique [] No aplicable []

Conforme al artículo 8.4 del Reglamento del Consejo: El Consejero Coordinador está especialmente facultado para solicitar la convocatoria del Consejo de Administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un Consejo ya convocado, coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración.

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

Cumple [X] Explique []

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

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

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

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

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

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

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

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

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [X]

A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad no disponía de una unidad que asumiera la función de auditoría interna. La Sociedad cuenta con un número muy reducido de empleados, no estando ninguno de ellos cualificado para el desempeño de las labores de auditoría interna. De esta manera, la implementación de la presente medida implicaría la incorporación de, al menos, un nuevo empleado, lo que actualmente la Sociedad no considera necesario.

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

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

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
 - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple []

Cumple parcialmente [X]

Explicar []

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

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

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad no disponía de una unidad que asumiera la función interna de control y gestión de riesgos. La Sociedad cuenta con un número muy reducido de empleados, no estando ninguno de ellos cualificado para el desempeño de las labores de control y gestión de riesgos. Además, dado que la Sociedad no tiene un tamaño significativo, no considera imprescindible la creación de una unidad propia interna para tales fines.

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

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

Cumple [] Explique [] No aplicable []

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

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:
- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
 - b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
 - c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
 - d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
 - e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.
- Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []
51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.
- Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []
52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.
- Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple []

Cumple parcialmente []

Explique []

A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad no había atribuido expresamente a ninguna de las comisiones del Consejo de Administración las funciones indicadas en la recomendación. No obstante, la Comisión de Auditoría es la que se encargaría de ello. En ese sentido ha sido la Comisión de Auditoría la que ha realizado la propuesta del nuevo Reglamento Interno de Conducta aprobado por el Consejo de Administración del 25 de julio de 2019. Esta Comisión de Auditoría es la que realiza la evaluación periódica de la adecuación del sistema de Gobierno Corporativo.

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple []

Cumple parcialmente []

Explique []

A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad no contaba con una política de responsabilidad social corporativa. Dado el tamaño de la Sociedad y su reducido número de empleados, por el momento, el Consejo de Administración no ha considerado necesaria la elaboración de una política de responsabilidad social corporativa.

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [X]

La Sociedad no elabora un informe de responsabilidad social corporativa ni informa sobre esta materia en el informe anual de gobierno corporativo. Ello se debe a que, a cierre del ejercicio 2020, la Sociedad no tiene establecida una política de responsabilidad social corporativa y no ha llevado a cabo ninguna actuación en este ámbito durante 2020.

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

Cumple [X] Explique []

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

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [X]

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

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

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

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

La política de remuneraciones de la Sociedad no incorpora expresamente ninguno de los elementos concretos que se señalan en la presente recomendación para la fijación del componente variable de la remuneración de los consejeros. La determinación del componente variable de la remuneración es efectuada por el Consejo de Administración en atención a criterios tales como las responsabilidades asumidas, el rendimiento o la dedicación empleada por cada consejero, de manera que algunos de estos criterios se tienen en cuenta en la práctica. La Sociedad no consideró necesario incorporar expresamente estos elementos en la política de remuneraciones vigente, aprobada en junio de 2015 y renovada en abril de 2018, dando un mayor margen de discrecionalidad al Consejo de Administración. No obstante, la Sociedad valorará su inclusión de cara a la elaboración de la nueva política de remuneraciones cuando expire el periodo de vigencia de la actual.

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

En el ejercicio 2020, no ha existido ningún porcentaje de la remuneración variable vinculado a la entrega de acciones o instrumentos financieros referenciados al valor de la acción.

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

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercerlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

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

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

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

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

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple []

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable []

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

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

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

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

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

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[25/02/2021]

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

[] Sí
[√] No

Declaración de Responsabilidad de Administradores

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