

ACTA N° 81

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

JUNTA GENERAL ORDINARIA

En Madrid, en el domicilio social de la Sociedad SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A., Gta. de Cuatro Caminos, 6 y 7, 4ª planta, a las 16:30 horas del día 30 de Junio de 2020, se celebra, en primera convocatoria, la Junta General Ordinaria de accionistas, debidamente convocada por anuncios en el periódico EL MUNDO y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), ambos de fecha 28 de mayo de 2020, así como publicada de forma ininterrumpida en la página web de la sociedad (www.saintcroixhi.com) desde el mismo día 27 de mayo de 2020, con arreglo al siguiente:

ORDEN DEL DIA

PRIMERO.- Examen y aprobación, si procede, del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo, de la memoria, así como del informe de gestión social correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.

SEGUNDO.- Aplicación del Resultado del ejercicio.

TERCERO.- Información sobre los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración en reuniones posteriores a la última Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2019.

CUARTO.- Información sobre las novedades relativas a la modificación de las comunicaciones de Información Privilegiada y Relevante.

QUINTO.- Nombramiento de nuevo Auditor de Cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2020, 2021 y 2022.

SEXTO.- Aprobación de la Remuneración variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2019.

SÉPTIMO.- Aprobación de la Remuneración fija del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2020.

OCTAVO.- Informe verbal del Presidente sobre los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la Sociedad.

NOVENO.- Informe anual sobre Remuneraciones de los Consejeros en 2019 (votación consultiva).

DÉCIMO.- Información sobre el impacto de la pandemia del COVID-19.

UNDÉCIMO.- Ruegos y preguntas.

DUODÉCIMO.- Delegación de Facultades.

DÉCIMOTERCERO.- Lectura y aprobación del Acta.

Formada la lista de asistentes, que se adjunta a la presente Acta como anexo nº 1, firmada por el Secretario y con el Visto Bueno del Presidente de la Junta, se facilita a la Asamblea el número de accionistas que concurren personalmente que son 14, equivalentes a 3.588.312 acciones, lo que supone el 80,596434% del capital social con derecho a voto, y representados 4, equivalentes a 863.145 acciones, lo que supone el 19,386945% del capital social con derecho a voto.

En total asisten, presentes o representados, un total de 18 accionistas, equivalentes a 4.451.457 acciones, lo que supone el 99,983379% del capital social con derecho a voto, por lo que, existiendo quorum suficiente, de acuerdo con la Ley y los Estatutos, se procede a la celebración de la Junta.

Asisten a la Junta la totalidad de los miembros del Consejo de Administración.

Actúa como Presidente de la Junta D. Marco Colomer Barrigón, y como Secretario D. José Juan Cano Resina que lo son, respectivamente, del Consejo de Administración.

Abierta la sesión por el Sr. presidente, previa deliberación de todos los asuntos contenidos en el Orden del Día, y sin haberse solicitado constancia escrita de ninguna de las intervenciones de los asistentes, se adoptaron por unanimidad los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Examen y aprobación, si procede, del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo, de la memoria, así como del informe de gestión social correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.

Aprobar el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, la memoria, así como el informe de gestión social correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, es decir, las cuentas anuales auditadas.

SEGUNDO.- Aplicación del Resultado del ejercicio.

Aprobar la siguiente propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	14.256.779,15
Distribución:	
Reserva legal	1.425.677,92
Reserva voluntaria	304.475,39
Dividendos	12.526.625,84

El dividendo se pagará dentro del mes siguiente a la aprobación del acuerdo de distribución.

TERCERO.- Información sobre los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración en reuniones posteriores a la última Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2019.

El Presidente informa detalladamente a los Sres. Accionistas de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración en sus reuniones posteriores a la última Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril

de 2019, que tuvieron lugar el mismo 25 de abril de 2019 (tras la Junta), el 25 de julio de 2019, el 24 de octubre de 2019, el 21 de febrero de 2020, el 15 de abril 2020 y el 30 de abril de 2020.

CUARTO.- Información sobre las novedades relativas a la modificación de las comunicaciones de Información Privilegiada y Relevante.

El Presidente informa a los Sres. Accionistas de las novedades relativas a la modificación de las comunicaciones de Información Privilegiada y Relevante que se envían por la sociedad a la CNMV y los mercados.

La Resolución de 24 de octubre de 2019 de la CNMV (“Resolución de la CNMV”) modificó el registro electrónico de la CNMV. La principal novedad introducida es que, a partir del 8 de febrero de 2020, los emisores deben realizar las comunicaciones de información privilegiada de los artículos 17 del Reglamento (UE) 596/2014, de 16 de abril de 2014, sobre abuso de mercado (“RAM”) y 226 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (“TRLMV”) por el trámite “CIP”, y las de otra información relevante, regulada y corporativa del artículo 227 TRLMV, por el trámite “DIS”.

Entrando en mayor detalle, la Resolución de la CNMV actualiza la relación de trámites ante su registro electrónico tras la entrada en vigor de diversas normas comunitarias (ya analizadas por la Comisión de Auditoría y el Consejo el pasado 28/2/2019 y 21/2/2020). La principal reforma afecta a los trámites de comunicación a la CNMV de información privilegiada e información relevante (antes unidos en una categoría única de “hechos relevantes” bajo el trámite “HSR”), distinción que entró en vigor a través de la reforma del TRLMV operada por el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre. La adaptación de la Sede Electrónica de la CNMV a estos dos trámites está operativa desde del 8 de febrero de 2020. El registro electrónico de la CNMV incluye el nuevo trámite “CIP” (Comunicación de información privilegiada), por medio del cual los emisores deben realizar las comunicaciones de información privilegiada conforme a los artículos 17 del RAM y 226 TRLMV. La Resolución de la CNMV también introduce el nuevo trámite “DIS” (Comunicación de otra información relevante, regulada y corporativa), por medio del cual los emisores deben remitir la restante información de carácter financiero o corporativo que cualquier disposición les obligue a hacer pública en España, o que por su especial interés el emisor considere necesario difundir entre los inversores, de conformidad con el artículo 227 TRLMV, especificando que hay modelos normalizados para cada uno de los siguientes tipos de información: (i) cambios en los derechos vinculados a las clases de acciones o valores; (ii) convocatoria de juntas o asambleas; (iii) Estado miembro de origen; (iv) informe de pagos a las Administraciones Públicas; (v) comunicaciones de operaciones vinculadas (cuando se modifique la Ley de Sociedades de Capital y se obligue a su publicación); (vi) número total de derechos de voto y de capital; (vii) aprobación y posterior inscripción del Reglamento de la Junta; (viii) aprobación y posterior inscripción del Reglamento del Consejo; y (ix) otra información relevante, para aquella otra información que sea de especial interés para los inversores. Por tanto, en lo sucesivo, los emisores deberán reservar para el trámite CIP las comunicaciones de información privilegiada tanto sobrevenidas como las que, concurriendo los requisitos exigibles para ello, hayan sido objeto de demora en su publicación, es decir, aquella información que haya sido internamente calificada como privilegiada y respecto de la que se haya abierto un registro de iniciados, y deberán comunicar las demás informaciones, cuando proceda, a través del trámite DIS. En los casos de retraso en la comunicación, los emisores deberán notificar a CNMV, a través del formulario previsto al efecto en el propio trámite CIP al tiempo que publican dicha información, (i) que esta ha sido retrasada; (ii) el tipo de información y número de referencia; (iii) la fecha en la que nació la información privilegiada; (iv) la fecha en la que se decidió retrasar la información privilegiada; y (v) la persona u órgano responsable de la decisión de retraso. Esta información del retraso a la CNMV no será pública. Por otro lado, la Resolución de la CNMV no afecta a las obligaciones de comunicación a las Bolsas de Valores de las comunicaciones remitidas a la CNMV bajo cualquiera de los dos trámites, de conformidad con la norma 4.ª de la Circular 3/2016 de cada una de las Bolsas de Valores.

QUINTO.- Nombramiento de nuevo Auditor de Cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2020, 2021 y 2022.

El Presidente pone de manifiesto a los Sres. Accionistas que el ejercicio 2019 ha sido el último de prestación de servicios de Ernst & Young, S.L. como Auditor de Cuentas de la Sociedad, habiendo desempeñado la labor de auditoría durante los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

Tras el oportuno proceso de selección, la Comisión de Auditoría propuso al Consejo de Administración, para su elevación a la Junta General, el nombramiento como nuevo Auditor de Cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2020, 2021 y 2022 a BDO AUDITORES, S.L.P., con unos honorarios anuales de 28.000 euros para el primer ejercicio, incrementados con el I.P.C. para los sucesivos (es decir, un ahorro de un 28%, respecto de los honorarios por importe de 39.027€ satisfechos en 2019 a Ernst & Young, S.L.), siendo también una de las principales empresas de auditoría del país con vocación internacional.

La Junta General aprueba de forma unánime la propuesta y acuerda el nombramiento como nuevo Auditor de Cuentas de la Sociedad de BDO AUDITORES, S.L.P. para los ejercicios 2020, 2021 y 2022.

Los datos completos del Auditor nombrado son:

BDO AUDITORES, S.L.P., firma inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S1.273, con domicilio social en Calle Rafael Calvo, 18, 1ª planta, 28010 Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 14.413, Folio 201, Sección 8ª, Hoja M-238188, inscripción 1ª y con el Número de Identificación Fiscal B82387572.

SEXTO.- Aprobación de la Remuneración variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2019.

La Junta General aprueba la propuesta del Consejo, previa la propuesta, a su vez, efectuada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones relativa a la Remuneración variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2019. Dicha propuesta que se aprueba por la Junta General es la siguiente:

Teniendo en cuenta que durante el ejercicio 2019 se ha satisfecho al Consejo de Administración una retribución fija de 40.000 €, más las dietas correspondientes a las sesiones del Consejo celebradas, la Comisión opta por proponer como retribución variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2019, la cantidad mínima posible, que se concreta en la suma de 1.000,00 € para todo el Consejo, la cual se considera totalmente prudente y ajustada al perfil conservador de la Sociedad en esta materia, de cara a drenar la menor tesorería posible y tenerla disponible para las inversiones a realizar y de acuerdo con el valor de capitalización de la Sociedad, sus ingresos recurrentes y beneficios anuales obtenidos, para reducir aún más la exposición a riesgos excesivos y ajustarlos a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la Sociedad.

La determinación concreta del importe que corresponda a cada uno de los Consejeros será efectuada posteriormente por el Consejo de Administración.

SÉPTIMO.- Aprobación de la Remuneración fija del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2020.

La Junta General aprueba la propuesta del Consejo, previa la propuesta, a su vez, efectuada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones relativa a la Remuneración fija del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2020. Dicha propuesta que se aprueba es la siguiente:

En línea con los acuerdos adoptados en los puntos anteriores por la Comisión, es por lo que la Comisión decide proponer como retribución fija del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2020 la cantidad de 40.000,00 € para todo el Consejo, la cual se considera totalmente prudente y ajustada al perfil conservador de la Sociedad en esta materia, de cara a drenar la menor tesorería posible y tenerla disponible para las inversiones a realizar y de acuerdo con el valor de capitalización de la Sociedad, sus ingresos recurrentes y beneficios anuales obtenidos, para reducir aún más la exposición a riesgos excesivos y ajustarlos a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la Sociedad.

La determinación concreta del importe que corresponda a cada uno de los Consejeros será efectuada posteriormente por el Consejo de Administración.

OCTAVO.- Informe verbal del Presidente sobre los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la Sociedad.

El Presidente informa verbalmente a los Sres. Accionistas sobre los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la Sociedad, y en particular de los cambios acaecidos desde la anterior Junta General Ordinaria y de los motivos concretos por los que la Sociedad no sigue todas las recomendaciones del Código de buen gobierno. Todo ello sobre la base del Informe Anual de Gobierno Corporativo aprobado por el Consejo de Administración de 21 de febrero de 2020, que fue remitido a la CNMV e incorporado a las cuentas anuales de la Sociedad que han sido objeto de aprobación por la Junta General.

En relación con esta materia, el Presidente informa a los Sres. Accionistas que el 26 de junio de 2020 la CNMV ha aprobado la actualización y reforma del Código de buen gobierno de las Sociedades Cotizadas, cuyo proyecto había sido examinado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del pasado 21 de febrero de 2020.

El nuevo Código de buen gobierno presenta ciertas novedades que merecen ser resaltadas.

(i) El Código de buen gobierno se ajusta a un nuevo formato que parte de distinguir e identificar los principios que, en cada caso, inspiran las recomendaciones de carácter concreto y específico. Estos principios se recogen de forma agrupada en el apartado II del Código de buen gobierno.

(ii) Un buen número de las recomendaciones del Código unificado de 2006 se han incorporado a normas legales (en cuestiones tales como las competencias exclusivas de la junta general de accionistas o del consejo de administración, la votación separada de acuerdos, el fraccionamiento del voto, etc...), por lo que no forman parte de este Código de buen gobierno.

En el mismo sentido, las definiciones de las distintas categorías de consejeros han pasado a estar contenidas, primero, en la Orden ECC/461/2013, de 20 de marzo, y, más recientemente, en el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital, no incluyéndose en este Código de buen gobierno.

(iii) Finalmente, debe destacarse la incorporación de recomendaciones específicas en materia de responsabilidad social corporativa. El informe de 19 de mayo de 2006 del Grupo especial de trabajo sobre buen gobierno corporativo de las sociedades cotizadas excluyó expresamente de su ámbito los aspectos relativos a la responsabilidad social corporativa.

Sin embargo, la importancia de la responsabilidad social corporativa de la empresa es una realidad cada vez más asentada, tanto en España como en los países de nuestro entorno, que exige una adecuada atención por parte de los sistemas de gobierno corporativo de las sociedades y, por lo tanto, que no puede quedar al margen de un código de recomendaciones de buen gobierno corporativo.

El proceso de revisión de 2020 afectó, con diferente nivel de intensidad, a las recomendaciones 2, 4, 6, 7, 8, 14, 15, 22, 24, 37, 39, 41, 42, 45, 53, 54, 55, 59, 62 y 64.

Los cambios más relevantes son:

- (a) En primer lugar, los relacionados con los mecanismos de control y tratamiento de situaciones que puedan afectar a la reputación de los consejeros y emisores. Se promueve la actuación inmediata del consejo ante situaciones de posibles prácticas irregulares que afecten a un consejero y que puedan perjudicar la reputación de la sociedad en cuanto tenga conocimiento de la situación, sin esperar a un posible procesamiento o apertura de juicio oral contra el consejero. Asimismo, se refuerzan las competencias de la comisión de auditoría, a la que se hace responsable de la supervisión de la información no financiera y de los sistemas de control y gestión de riesgos no financieros, así como de la aplicación efectiva de las políticas y sistemas de control interno. Por último, cuando un consejero cese antes del término de su mandato, este deberá dar al consejo suficiente detalle sobre

las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre las razones del cese por la junta, y la sociedad deberá publicar cuanto antes (si es relevante para los inversores) el cese, las circunstancias y la opinión del consejero (sin perjuicio de seguir explicándolo en el IAGC).

- (b) En segundo lugar, se proponen diversos cambios en cuanto a la diversidad en la composición de los consejos de administración de las sociedades cotizadas. Se establece la recomendación directa de que el número de consejeras debe constituir como mínimo el 40 % del total de consejeros antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%. Asimismo, y tras evaluar que el porcentaje de consejeras ejecutivas es muy bajo en los consejos de sociedades cotizadas, se recomienda que la política de selección de las empresas promueva un número suficiente de mujeres en los puestos de alta dirección (como paso previo al nombramiento de futuras consejeras ejecutivas).
- (c) En tercer lugar, otras propuestas relevantes incluyen también la ampliación a todos los grupos de sociedades en los que haya una sociedad cotizada dependiente de la obligación de informar sobre las relaciones de negocio o actividades que esta desarrolle con la matriz o con otras sociedades del grupo, y de los mecanismos para resolver posibles conflictos de interés, con independencia de si la matriz es cotizada o no. Por otro lado, se revisa la terminología, actualizando la denominación de las comisiones especializadas que supervisen el cumplimiento de las políticas en materia medioambiental y social, y de gobierno corporativo, de comisión de responsabilidad social corporativa a comisión de sostenibilidad. Además, las sociedades cotizadas deberán tener una política general de comunicación de información económico-financiera y corporativa, por los canales que considere, que maximice la difusión y la calidad de la información para el mercado, los inversores y otros grupos de interés. Se dispone 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 y se mantenga puntualmente informado al consejo de las decisiones que adopte.
- (d) Por último, la CNMV introduce una aclaración en relación con el límite a los pagos por resolución del contrato del consejero, en concreto establece que en el cálculo de las dos anualidades de retribución se debe incluir también cualquier cantidad devengada como consecuencia de la extinción, como las derivadas de pactos de no competencia post-contractual, sistemas de pensiones y otras.

Será de aplicación por primera vez para los informes anuales de gobierno corporativo que se elaboren en 2021 en relación con el ejercicio 2020.

NOVENO.- Informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros en 2019 (votación consultiva).

El Presidente informa detalladamente a los Sres. Accionistas sobre todos los aspectos relevantes contenidos en el Informe Anual sobre remuneraciones de los Consejeros aprobado por el Consejo de Administración de 21 de febrero de 2020, que fue remitido a la CNMV y que se someten a votación consultiva de la Junta General.

La Junta General aprueba -en votación consultiva- el Informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros en 2019.

DÉCIMO.- Información sobre el impacto de la pandemia del COVID-19.

El Presidente informa a los Sres. Accionistas del análisis realizado por la Comisión de Auditoría y el Consejo de Administración en sus reuniones de 30 de abril de 2020 sobre este punto del orden del día, con las debidas actualizaciones de orden temporal.

Desde el mes de diciembre de 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido a muchos países de diferentes continentes, incluyendo España. Esta nueva enfermedad afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas

las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

Podemos analizar el impacto de la pandemia del COVID-19 en la Sociedad desde dos grandes áreas:

(i) En el desarrollo de la actividad diaria de la Sociedad y sus empleados:

Hasta la fecha, la propagación del Coronavirus no ha tenido un impacto significativo en nuestros empleados ni equipo directivo.

Desde la misma entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, la Dirección de la Sociedad, siguiendo las recomendaciones oficiales, ordenó la implantación del teletrabajo de todos sus empleados, que han desempeñado su actividad laboral diaria en remoto, desde sus domicilios, por medio de escritorios virtuales dotados de modernas tecnologías. Del mismo modo, la atención a telefónica de accionistas, proveedores y clientes se hace de forma ininterrumpida mediante las aplicaciones y medios digitales de que dispone la compañía: teléfono directo y móvil -con funcionamiento de centralita, página web, correo electrónico, multiconferencias telefónicas o videoconferencias a través de las diversas plataformas o aplicaciones (Skype, Zoom, etc.), así como disponibilidad para la atención de urgencias, sin que se haya detectado merma de atención y servicio.

Por su parte, las obras de reforma de edificios (Juan Ignacio Luca de Tena, 17, principalmente) que se encontraban en marcha al inicio del estado de alarma, se vieron suspendidas como consecuencia de las decisiones adoptadas por el Gobierno mediante 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, habiendo sido reanudadas las mismas a partir del pasado 13 de abril, siguiendo todas las recomendaciones de prevención emitidas por las Autoridades Sanitarias para garantizar la salud de trabajadores y arrendatarios.

Asimismo, la Dirección de la Sociedad ha estudiado y puesto en práctica todas las medidas que han sido útiles y necesarias para garantizar que, cuando la normativa lo ha permitido, la vuelta al trabajo en las oficinas se haya realizado de forma gradual, por turnos y con las máximas condiciones de seguridad para empleados, proveedores y clientes.

Del mismo modo, interesa destacar que desde el mismo día 15 de marzo de 2020 la Sociedad se unió al reto de parar esta pandemia y, juntamente con Meliá, ofrecieron al Gobierno el hotel Tryp Cibeles, situado en la Gran Vía 34 de Madrid, para su uso como camas hospitalarias o como lugar de descanso para los trabajadores de la sanidad.

(ii) En la generación de rentas de los activos arrendados propiedad de la Sociedad:

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).

Los miembros del Consejo (y previamente los de la Comisión de Auditoría) han analizado detalladamente el resultado de todos los acuerdos alcanzados a esta fecha con los diferentes arrendatarios afectados por las restricciones legales promulgadas, teniendo en cuenta que algunos de ellos, por realizar actividades esenciales (por ejemplo, los supermercados), no se han visto perjudicados en su actividad por la pandemia. Dichos acuerdos se enmarcan en el objetivo de equilibrar las condiciones de los contratos de arrendamiento vigentes y pretenden ayudar a los arrendatarios a superar la situación excepcional e imprevisible creada por esta enfermedad.

El impacto en las rentas del ejercicio 2020 derivado de dichas negociaciones se resume por tipología de activo en la siguiente tabla (información del acta del Consejo de 30 de abril de 2020):

	Euros		
	Real 2019	Post Covid-19 2020	Pre Covid-19 2020
Hoteles	9.134.143	2.731.221	9.033.831
Oficinas	6.030.013	8.074.532	8.558.713
Comercial	5.897.775	5.602.013	7.239.913
Industrial	1.355.022	1.313.762	1.380.077
Total	22.416.954	17.721.528	26.212.535

El mayor impacto se pone de manifiesto en el área de Hoteles, con una caída en la previsión de ingresos del 70% con respecto a los obtenidos en 2019 y 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 34% en la previsión de ingresos actualizada 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 6% con respecto a la estimación inicial.

El área Comercial sufre un descenso del 5% con respecto al ejercicio 2019 y una caída del 23% 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, de las negociaciones llevadas a cabo en las últimas semanas se desprende una caída de ingresos esperados para el ejercicio 2020 de un 21% con respecto a los obtenidos en el ejercicio 2019 y de un 32% en comparación con la estimación del año en condiciones pre COVID-19.

Estos datos económicos se han trasladado al informe de gestión a 31 de marzo de 2020.

La actualización de esos datos a fecha 30 de junio de 2020, una vez ultimada la negociación con la práctica totalidad de arrendatarios de la cartera de activos de la Sociedad, es la siguiente:

Hoteles				
	Real 2019 - Ppto. 2020-2022	Ppto. 30 Abril (2020-2022)	Ppto. 30 Junio (2020 - 2022)	Variación presupuestos
2019 (Real)	9.134.143 €			
2020	9.033.831 €	2.731.221 €	4.740.591 €	2.009.370 €
2021	9.438.536 €	7.394.162 €	7.922.635 €	528.473 €
2022	9.417.022 €	9.246.297 €	8.946.461 €	-299.835 €
				2.238.008 €

Oficinas				
	Real 2019 - Ppto. 2020-2022	Ppto. 30 Abril (2020-2022)	Ppto. 30 Junio (2020 - 2022)	Variación
2019 (Real)	6.030.013 €			
2020	8.558.713 €	8.074.532 €	8.081.138 €	6.606 €
2021	9.969.494 €	10.016.324 €	10.033.173 €	16.848 €
2022	10.195.575 €	10.135.464 €	10.135.464 €	0 €
				23.454 €

Locales comerciales				
	Real 2019 - Ppto. 2020-2022	Ppto. 30 Abril (2020-2022)	Ppto. 30 Junio (2020 - 2022)	Variación
2019 (Real)	5.873.120 €			
2020	7.239.913 €	5.602.013 €	5.530.724 €	-71.289 €
2021	7.486.080 €	7.202.448 €	7.322.882 €	120.434 €
2022	7.654.618 €	7.444.550 €	7.494.855 €	50.304 €
				99.448 €

Industrial - Logístico				
	Real 2019 - Ppto. 2020-2022	Ppto. 30 Abril (2020-2022)	Ppto. 30 Junio (2020 - 2022)	Variación
2019 (Real)	1.355.022 €			
2020	1.380.077 €	1.313.762 €	1.313.762 €	0 €
2021	1.404.140 €	1.451.155 €	1.451.155 €	0 €
2022	1.427.176 €	1.424.778 €	1.424.778 €	0 €
				0 €

TOTALES						
	Real 2019 - Ppto. 2020-	Ppto. 30 Abril (2020-2022)	Desvío Ppto. 30 Abril	Ppto. 30 Junio (2020 - 2022)	Desvío Ppto. 30 Junio	VARIACIÓN
2019 (Real)	22.392.298 €	0 €		0 €		
2020	26.212.535 €	17.721.528 €	-8.491.006 €	19.666.215 €	-6.546.320 €	1.944.687 €
2021	28.298.250 €	26.064.089 €	-2.234.161 €	26.729.845 €	-1.568.406 €	665.755 €
2022	28.694.391 €	28.251.089 €	-443.302 €	28.001.558 €	-692.833 €	-249.531 €
						2.360.911 €

Como se observa, las previsiones a 30 de junio de 2020 mejoran las efectuadas a 30 de abril de 2020 en una cifra global de 2,36 millones de euros. Ello es debido a las mejoras en la negociación con los arrendatarios de los acuerdos de reequilibrio de condiciones contractuales motivados por el COVID-19, principalmente:

- En Hoteles, la mayor mejora viene dada por el acuerdo con Meliá por el Hotel Atlántico y las mejores previsiones de ingresos para el Hotel Cibeles, así como por las condiciones del acuerdo con Barceló y Hoteles Playa.
- En Oficinas, el acuerdo con UTOPICUS es mejor de lo previsto al no conceder condonación de renta, limitándose el mismo a una moratoria.
- En Comercial, se ajusta la previsión de ingresos del local de Gran Vía 55. Se corrigen otras estimaciones de presupuesto y se mejoran ingresos del C.C. Marina de Isla Canela.
- En Industrial – logístico, no se produce variación.

Finalmente, cabe indicar que en el escenario actual no se espera impacto relevante como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, dictado en apoyo de aquellos arrendatarios que actuando como tales en contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda se han visto afectados en el ejercicio de su actividad por la situación de crisis ocasionada por el COVID-19. El motivo de ello es el alcance limitado de los beneficiarios de tales medidas, que se dirigen a PYMES y Autónomos, no englobándose en esa categoría la mayoría de los arrendatarios de la Sociedad, así como que la Sociedad ya había llegado con la práctica totalidad de arrendatarios de su cartera a acuerdos previos, que deben ser respetados por indicación de la propia disposición legal, y que, además, tales pactos contractuales previos contienen medidas mucho más beneficiosas para nuestros arrendatarios (tales como reducciones y ampliaciones de carencia de rentas) que la única prevista en dicho Real Decreto-ley 15/2020, a saber, exclusivamente la moratoria en el pago de la renta por periodo máximo de cuatro meses.

En conclusión:

a) todo el personal de la Sociedad ha trabajado durante el estado de alarma en remoto, y actualmente se ha incorporado gradualmente al trabajo en la oficina por turnos, en línea con nuestras prioridades y las recomendaciones de las Autoridades sanitarias. Nuestra actividad permanece estable y el equipo directivo ha reaccionado de forma inmediata para reducir los efectos de la pandemia, estando preparado para gestionar situaciones venideras de mayor dificultad, llegado el caso.

b) la cartera de la Sociedad, la calidad de sus arrendatarios y su actual liquidez y solvencia le permiten afrontar y gestionar de forma adecuada esta situación, sin perjuicio de la reevaluación del impacto que deba hacerse en caso de persistencia o rebrote de la pandemia.

UNDÉCIMO.- Ruegos y preguntas.

No se adoptan acuerdos en este punto.

DUODÉCIMO.- Delegación de Facultades.

Se acuerda delegar en cualquiera de los miembros del Consejo de Administración; con carácter solidario o indistinto, las más amplias facultades para adoptar cuantos acuerdos sean precisos o convenientes para la elevación a público, ejecución, desarrollo, efectividad y buen fin de todos los acuerdos adoptados y, en particular y sin carácter limitativo, para los siguientes actos:

- (i) aclarar, precisar y completar los acuerdos y resolver cuantas dudas o aspectos se presenten, subsanando y completando cuantos defectos u omisiones impidan u obstaculicen la efectividad o inscripción de los correspondientes acuerdos;
- (ii) tomar los acuerdos que sean precisos o necesarios para la ejecución y desarrollo de los acuerdos adoptados y suscribir los documentos públicos o privados y realizar cuantos actos, negocios jurídicos, contratos, declaraciones y operaciones sean procedentes al mismo fin;
- (iii) realizar cuantos actos, negocios jurídicos, contratos y operaciones sean procedentes en orden a la inscripción de los acuerdos precedentes en el Registro Mercantil, incluyendo, en particular, y entre otras facultades, las de comparecer ante Notario para otorgar cualesquiera escrituras públicas o actas notariales necesarias o convenientes a tal fin, publicar los correspondientes anuncios y formalizar cualquier otro documento público o privado que sea necesario o conveniente para la inscripción de tales acuerdos, con facultad expresa de subsanación, sin alterar su naturaleza, alcance o significado; y
- (iv) comparecer ante las autoridades administrativas competentes, en particular, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así como ante otras autoridades, fiscales, administraciones e instituciones, a fin de realizar los trámites, actuaciones y modificaciones requeridas por dichas autoridades en la documentación, necesarios para su más completo desarrollo y efectividad.

DÉCIMOTERCERO.- Lectura y aprobación del Acta.

Suspendida previamente por unos momentos la sesión para proceder a la redacción del Acta, se da lectura a la misma, por el Secretario de la Junta, nuevamente constituida y se aprueba por unanimidad de los asistentes.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión.

VºBº

El Presidente,

El Secretario,

Marco Colomer Barrigón

José Juan Cano Resina