

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Semestrales
e Informe de Gestión correspondientes
al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2021
(No auditado)**

Índice

Estados Financieros Semestrales	2
1. Actividad de la Sociedad	8
2. Legislación aplicable	12
3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios	14
4. Distribución del resultado	15
5. Principios contables y normas de registro y valoración	16
6. Inversiones inmobiliarias	21
7. Arrendamientos operativos	25
8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	26
9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	27
10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28
11. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	28
12. Patrimonio Neto y Fondos propios	30
13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	33
14. Instrumentos financieros derivados	35
15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	36
16. Garantías comprometidas con terceros	37
17. Administraciones públicas y situación fiscal	37
18. Ingresos y gastos	42
19. Operaciones y saldos con partes vinculadas	43
20. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	44
21. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	45
22. Otra información	45
23. Información medioambiental	46
24. Normas Internacionales de Información Financiera	46
25. Hechos posteriores al cierre	46
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	47
Informe de gestión	52
1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2021	53
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	58
3. Información Segmentada	59
4. Inversiones Inmobiliarias	61
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	61
6. Beneficios por acción al 30 de junio de 2021	62
7. Adquisición de acciones propias	62
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	63
9. Principales riesgos la Sociedad	63
10. Perspectivas ejercicio 2021	64
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	65
12. Hechos posteriores	65
Declaración de Responsabilidad de Administradores	66
Diligencia de Formulación de Estados Financieros Intermedios	67

Estados Financieros Semestrales
(no auditados)
30 de junio de 2021

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.							
BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020							
(Euros)							
ACTIVO	Notas de la Memoria	30/06/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		373.572.382	373.941.859	PATRIMONIO NETO		297.188.606	291.982.296
Inmovilizado intangible		587	1.031	FONDOS PROPIOS			
Aplicaciones informáticas		587	1.031	Capital	12	267.577.040	267.577.040
Inmovilizado material		1.556	895	Capital escriturado		267.577.040	267.577.040
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.556	895	Reservas	12	22.304.878	21.360.468
Inversiones inmobiliarias	6	371.091.212	371.440.168	Legal y estatutarias		7.845.663	6.901.253
Inversiones inmobiliarias netas		371.091.212	371.440.168	Otras reservas		14.459.215	14.459.215
Inversiones financieras a largo plazo	8	2.479.027	2.499.765	Resultado del ejercicio	4	6.665.720	9.444.108
Otros activos financieros		2.479.027	2.499.765	Dividendo a cuenta	4 y 12	-	-7.000.000
				Ajustes por cambios de Valor		-372.348	-440.811
				Operaciones de cobertura	12 y 14	-372.348	-440.811
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	1.013.316	1.041.491
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		1.013.316	1.041.491
				PASIVO NO CORRIENTE		93.925.309	87.769.490
				Deudas a largo plazo	13	93.925.309	87.769.490
				Obligaciones y bonos		-	2.000.000
				Deudas con entidades de crédito		89.994.287	80.719.521
				Derivados	12 y 14	372.348	440.811
ACTIVO CORRIENTE		26.143.920	24.495.013	Otros pasivos financieros		3.558.674	4.609.158
Existencias		780	-	PASIVO CORRIENTE		8.602.387	18.685.088
Anticipos a proveedores		780	-	Provisiones a corto plazo		95.810	95.810
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	867.659	6.576.808	Deudas a corto plazo	13	6.500.946	14.710.989
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		739.110	2.055.584	Obligaciones y bonos		2.000.959	8.130.822
Personal		352	1.056	Deudas con entidades de crédito		4.248.098	6.507.774
Activos por impuesto corriente	9 y 17.1	-	128.197	Otros pasivos financieros		251.889	72.393
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9 y 17.1	128.197	4.391.971	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.005.631	3.878.287
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	8 y 19.2	5.670.375	2.450.366	Proveedores		1.463.980	1.505.708
Inversiones financieras a corto plazo	8	14.107.158	13.105.565	Acreedores varios		197.391	228.988
Instrumentos de patrimonio a corto plazo		13.903.242	13.058.645	Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.1	344.260	1.991.159
Otros activos financieros		203.916	46.920	Anticipos de clientes		-	152.432
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	5.497.948	2.362.274				
Tesorería		5.497.948	2.362.274				
TOTAL ACTIVO		399.716.302	398.436.872	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		399.716.302	398.436.872

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 30 de junio de 2021

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 30 DE JUNIO DE 2021			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	30/06/2021	30/06/2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18.1	10.858.388	7.478.070
Arrendamiento de inmuebles		10.858.388	7.478.070
Aprovisionamientos		16.849	-2.616
Consumo materias primas y otras materias consumibles		-4.345	-2.616
Trabajos realizados por otras empresas		21.194	-
Otros ingresos de explotación	18.1	33.046	1.028
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		33.046	1.028
Gastos de personal	18.2	-219.348	-196.882
Sueldos, salarios y asimilados		-176.665	-162.798
Cargas sociales		-42.683	-34.083
Otros gastos de explotación		-1.206.251	-1.044.568
Servicios exteriores	18.3	-1.178.307	-1.020.106
Tributos	18.3	-36.495	-26.073
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	8.551	1.611
Amortización del inmovilizado	6	-2.817.258	-2.772.933
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12 y 18.1	28.175	29.871
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	-13.485	-75.233
Deterioro y pérdidas		-	26.758
Resultados por enajenaciones y otras		-13.485	-101.991
Otros resultados		22.731	-7.310
Gastos e ingresos excepcionales		22.731	-7.310
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.702.847	3.409.426
Ingresos financieros		99.579	456.270
De valores negociables y otros instrumentos financieros		99.579	456.270
- En empresas del Grupo y asociadas	19.1	40.384	408.247
- En instrumentos de patrimonio destinados a la venta	8	-	-
- En terceros		59.195	48.023
Gastos financieros	13	-981.303	-868.727
Por deudas con terceros		-981.303	-868.727
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8	844.597	-382.056
Resultados de la cartera de negociación		844.597	-382.056
RESULTADO FINANCIERO		-37.127	-794.513
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.665.720	2.614.914
Impuestos sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		6.665.720	2.614.914

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante de la cuenta de resultados a 30 de junio de 2021

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2021 (HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2021)			
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	30/06/2021	30/06/2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		6.665.720	2.614.914
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	68.463	-2.678
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		68.463	-2.678
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	-28.175	-29.871
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-28.175	-29.871
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		6.706.008	2.582.365
Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos a 30 de junio de 2021			

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.								
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2021 (HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2021)								
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO								
(Euros)								
	Capital	Reserva	Otras	Resultado del	Dividendo	Subvenciones,	Ajustes por	Total
	(Nota 12)	Legal	Reservas	Ejercicio	a cuenta	donaciones y legados	Cambio de valor	
	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 4 y 12)	(Nota 12)	(Nota 14)	
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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	6.665.720	-	-28.175	68.463	6.706.008
Otras variaciones del patrimonio neto	-	944.410	-	-9.444.108	7.000.000	-	-	-1.499.698
- Distribución del resultado del ejercicio 2020	-	944.410	-	-7.944.410	7.000.000	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-1.499.698	-	-	-	-1.499.698
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021 (30 DE JUNIO)	267.577.040	7.845.663	14.459.215	6.665.720	-	1.013.316	-372.348	297.188.606

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a 30 de junio de 2021

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2021 (HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2021)			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	30/06/2021	30/06/2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		11.458.553	6.344.836
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.665.720	2.614.914
2. Ajustes del resultado:		2.839.695	3.611.197
a) Amortización del inmovilizado (+)b	6	2.817.258	2.772.933
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	6	-	-26.758
c) Variación de provisiones (+/-)		-	-1.611
d) Imputación de subvenciones (-)	12	-28.175	-29.871
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	13.485	101.991
g) Ingresos financieros (-)	19	-99.579	-456.270
h) Gastos financieros (+)	13	981.303	868.727
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	8	-844.597	382.056
3. Cambios en el capital corriente:		2.836.528	652.427
a) Existencias (+/-)		-780	1.312
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	5.580.952	1.012.746
c) Otros activos corrientes (+/-)		-	120.291
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-73.325	-262.958
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	17.1	-1.619.835	-73.512
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	8 y 13	-1.050.484	-145.452
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-883.390	-533.702
a) Pagos de intereses (-)	13	-1.111.166	-989.972
c) Cobros de intereses (+)	19	99.579	456.270
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	17.1	128.197	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-2.618.262	-10.866.633
6. Pagos por inversiones (-):		-3.126.262	-11.502.633
c) Inmovilizado material		-	-85
d) Inversiones inmobiliarias	6	-2.990.004	-4.170.947
e) Otros activos financieros	8	-136.258	-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	8	-	-7.331.601
7. Cobros por desinversiones (+):		508.000	636.000
d) Inversiones inmobiliarias	6	508.000	636.000
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-5.704.617	-1.374.345
10. Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero		-4.204.919	-1.374.345
a) Emisión:		-984.910	3.189.307
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	13	-8.000.000	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)	13	7.015.090	3.189.307
b) Devolución y amortización de:		-3.220.009	-4.563.652
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	8 y 19.2	-3.220.009	-4.563.652
11. Pagos por dividendos		-1.499.698	-
a) Dividendos (-)		-1.499.698	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		3.135.674	-5.896.142
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		2.362.274	6.749.527
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	10	5.497.948	853.385
Las Notas 1 a 25 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 30 de junio de 2021.			

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los
Estados Financieros Semestrales
al 30 de junio de 2021
(no auditados)

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

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

- Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. absorbió a las sociedades indicadas que se disolvieron sin liquidación, adquiriendo todo su patrimonio por sucesión universal y subrogándose en los derechos y obligaciones de 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. 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 registró 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. absorbió 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. el 1 de marzo de 2018.
- Se consideraron 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 participaron 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 retrotrae al 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.

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).

La Sociedad ha atendido al 23 de junio de 2021 el pago del cupón anual y la amortización del bono de 8.000.000 euros que ha vencido ese mismo día.

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 30 de junio de 2021 los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley. (Ver Nota 25 de Hechos Pposterioros).

3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2020 de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. han sido aprobados 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 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

Estos estados financieros intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2021 adjuntos han sido obtenidos 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 período de seis meses.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020, han sido aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2021 sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han aprobado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. 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 adjuntas.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 5.1 y 5.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 5.1).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.7).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2021, 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 las presentes notas explicativas referida al primer semestre del ejercicio 2021 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2020 (balance comparado con cifras de 31 de diciembre de 2020 y cuenta de resultados comparado con cifras al 30 de junio de 2020).

g) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no se ha identificado ningún error que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2020 ni en la información financiera intermedia al 30 de junio de 2021.

h) Cambios en criterios contables

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2020, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobados por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2021, ha sido la siguiente:

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

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 la Junta de Accionistas de la Sociedad aprobó en su sesión celebrada el 29 de abril de 2021 ha sido la de repartir en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2020, 1,91 euros por acción de los cuales ya se pagaron a cuenta 1,57 euros por acción en el dividendo a cuenta anteriormente descrito.

El dividendo bruto complementario del ejercicio 2020 por importe de 1.499.697 euros fue íntegramente pagado por la Sociedad a sus accionistas el 5 de mayo de 2021.

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 estados financieros intermedios al 30 de junio de 2021, 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 30 de junio de 2021 ni al cierre del ejercicio 2020.

Arrendamiento operativo

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

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

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida

que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.3 Instrumentos financieros

5.3.1 Activos financieros

Clasificación -

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

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en

la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

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

5.3.3 Instrumentos financieros derivados

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

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

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

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

El importe de los derivados refleja contablemente el valor razonable de mercado de los derivados, al 30 de junio de 2021. 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 lo anterior, 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 los estados financieros intermedios 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.

Los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.9 Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de terceros distintos de los propietarios, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

5.10 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, así como la información más significativa que afecta a

este epígrafe, durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021 (30 de junio)

	Euros				
	Saldo al 31/12/2020	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Saldo al 30/06/2021
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	434.028.550	274.430	-589.038	3.413.344	437.127.286
Inversiones inmobiliarias en curso	698.728	2.714.616	-	-3.413.344	-
Total coste	434.727.278	2.989.046	-589.038	-	437.127.286
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-51.690.247	-2.816.518	67.554	-	-54.439.211
Total amortización acumulada	-51.690.247	-2.816.518	67.554	-	-54.439.211
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-11.596.863	-	-	-	-11.596.863
Total deterioro	-11.596.863	-	-	-	-11.596.863
Inversiones inmobiliarias netas	371.440.168	172.528	-521.484	-	371.091.212

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

	Coste al	
	30/06/2021	31/12/2020
Suelo	201.562.171	201.562.171
Vuelo	235.565.115	232.466.379
Total coste	437.127.286	434.028.550

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 2021 han sido los siguientes:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2021 en inmuebles ascienden a 2.989.046 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

- Se han producido altas en construcciones en curso por importe de 2.714.616 euros correspondientes a los costes de reforma del Hotel Tryp Meliá de Gran Vía en Madrid. Durante los primeros seis meses del año 2021 la reforma ha finalizado y han sido reclasificados a inversiones inmobiliarias la totalidad de los costes incurridos por importe de 3.413.344 euros.
- Adicionalmente se han activado otros costes en inmuebles por importe de 274.430 euros.

Desinversiones: Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 589.038 euros. Las principales bajas del ejercicio 2021 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Coslada III (3 unidades) por un coste bruto de 589.038 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta conjunta de 13.485 euros (pérdida neta de 75.233 euros el 30 de junio de 2020), que ha sido registrada en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2021.

Trasposos: Durante los primeros seis meses del año 2021 se han producido trasposos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias por importe de 3.413.344 euros (5.794.222 euros en el mismo período del ejercicio 2020), como resultado de la finalización de obras de reforma del Hotel Tryp Meliá de Gran Vía en Madrid.

El cargo por amortizaciones del ejercicio 2021 ha ascendido a 2.816.518 euros (2.771.624 euros en el ejercicio 2020) y se encuentra registrado en el epígrafe de “Amortizaciones del inmovilizado” en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Valoración de activos inmobiliarios

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 fueron realizadas por el experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A. han sido la base de la valoración interna realizada por la Sociedad al 30 de junio de 2021.

De acuerdo con estas valoraciones efectuadas al 31 de diciembre de 2020 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 195.525.576 euros (191.763.275 euros al 31 de diciembre de 2020), vinculados principalmente, a los inmuebles situados en la calle Gran Vía, 34, calle Conde de Peñalver, 16, calle Titán, 13, calle José Abascal, 41, calle Gran Vía, 55, calle Juan Ignacio Luca de Tena, 17 y calle Pradillo 42 todos ellos situados en Madrid así como Hotel Barceló, Hotel Meliá y Hotel Iberostar de Isla Canela y Hotel Tryp Cibeles de Madrid.

De las valoraciones realizadas no se desprende ningún impacto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 30 de junio de 2021 ni al 30 de junio de 2020 (impacto neto negativo de 184.777 euros durante el ejercicio 2020) 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	
	2021	2020
Saldo al inicio del ejercicio	-11.596.863	-11.412.086
Comercial	-	-411.698
Deterioros	-	-411.698
Oficinas	-	226.921
Reversiones	-	226.921
Saldo al 30 de junio de 2021	-11.596.863	-11.596.863

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros) (*)	
	30/06/2021	31/12/2020
Hoteles	145.681.835	142.268.491
Oficinas	181.113.823	181.113.823
Comercial	195.810.240	195.810.240
Industrial	19.583.300	19.583.300
Solares	24.427.590	24.427.590
Total	566.616.787	563.203.443

(*) El valor de mercado neto al 30 de junio de 2021 asciende a 547.517.790 euros.

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

	M2 sobre rasante	
	30/06/2021	31/12/2020
Hoteles	80.135	80.135
Oficinas	39.158	39.436
Comercial	23.982	23.982
Industrial	13.810	13.810
Total (*)	157.086	157.364

Nota: Adicionalmente la Sociedad dispone de solares sin edificar con una edificabilidad sobre rasante de 38.545 m2e.

Al 30 de junio de 2021, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 92% (93% al 31 de diciembre de 2020) en base a los metros cuadrados arrendados.

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

Al 31 de diciembre de 2020 existía 1 hotel localizado en Isla Canela, Ayamonte (Huelva) propiedad de la Sociedad que se encontraba afecto a garantía hipotecaria a dicha fecha por importe de 972.719 euros (Nota 16). Dicho préstamo hipotecario bancario fue otorgado a favor de Isla Canela, S.A., quien era la única deudora de las obligaciones principales del mismo, quedando la Sociedad como dueña, no deudora, del mencionado hotel. Dicho préstamo hipotecario ha sido cancelado definitivamente durante el ejercicio 2021.

El detalle del saldo de dichos préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 por activo es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Hotel Meliá Atlántico (vencimiento máximo 31 de marzo de 2021)	-	972.719
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre hoteles	-	972.719

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.

Por otro lado, los activos en renta de la Sociedad se encuentran afectos a garantías hipotecarias a 30 de junio de 2021 por importe de 52.105.986 euros (54.016.448 euros al 31 de diciembre de 2020), correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
José Abascal, 41	10.374.000	10.944.000
Titán, 13	10.865.790	11.239.286
Conde de Peñalver, 16	7.017.101	7.297.857
Valle de la Fuenfría, 3	8.518.855	8.769.425
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	11.355.240	11.615.880
Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7	3.975.000	4.150.000
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos (Nota 13)	52.105.986	54.016.448

Nota: El valor neto contable de estos inmuebles con garantía hipotecaria al 30 de junio de 2021 asciende a 126.581.603 euros (127.248.376 euros al 31 de diciembre de 2020).

En el ejercicio 2021 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 10.858.388 euros (7.478.070 euros en el ejercicio 2020). 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 290.482 euros en el ejercicio 2021 (495.529 euros en el mismo período del ejercicio 2020).

Al 30 de junio de 2021, 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 30 de junio de 2021, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 8.634.042 euros (8.634.042 euros al cierre del ejercicio 2020).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2021 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos operativos

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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	
	30/06/2021	31/12/2020
Menos un año	25.175.411	26.023.053
Entre uno y cinco años	64.423.806	70.503.577
Más de cinco años	45.150.257	52.028.968
Total	134.749.474	148.555.598

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	
	30/06/2021	31/12/2020
Hoteles	5,23	6,70
Oficinas	3,47	3,86
Comercial	12,85	13,08
Industrial	7,16	6,76
Total Promedio	7,18	7,60

8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
	Préstamos y Partidas a Cobrar	
Otros activos financieros	2.479.027	2.499.765
Largo plazo / no corrientes	2.479.027	2.499.765
Créditos a empresas vinculadas (Nota 19.2)	5.670.375	2.450.366
Instrumentos de patrimonio a corto plazo	13.903.242	13.058.645
Otros activos financieros	203.916	46.920
Corto plazo / corrientes	19.777.533	15.555.931
Total	22.256.560	18.055.696

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”, de “Instrumentos de patrimonio” y de “Otros activos financieros”, durante los seis primeros meses del ejercicio 2021, es como sigue:

Ejercicio 2021 (30 de junio)

	Euros				30/06/2021
	31/12/2020	Adiciones	Ajuste Valor	Retiros	
Créditos empresas asociadas (Nota 19.2)	2.450.366	3.220.009	-	-	5.670.375
Instrumentos de patrimonio destinados para negociar	13.058.645	-	844.597	-	13.903.242
Otros activos financieros	2.546.685	136.258	-	-	2.682.943
Total	18.055.696	3.356.267	844.597	-	22.256.560

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 30 de junio de 2021 asciende a un importe total de 2.479.027 euros (2.450.366 euros al 31 de diciembre de 2020) 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 30 de junio de 2021, la Sociedad ha realizado la valoración de dichas acciones resultando un ajuste positivo de valor por importe de 58.449 euros que ha sido reconocido en el epígrafe de "Resultados de la cartera de negociación" al 30 de junio de 2021 (628.906 euros de pérdida al 30 de junio 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 30 de junio de 2021, la Sociedad ha realizado la valoración de dichas acciones resultando un ajuste positivo de valor por importe de 786.148 euros (ajuste positivo de valor de 246.850 euros al 30 de junio de 2020) que ha sido reconocido en el epígrafe de "Resultados de la cartera de negociación" al 30 de junio de 2021.

Durante el ejercicio 2021 ni en 2020 (hasta junio), la Sociedad no ha cobrado dividendos derivados de estas inversiones financieras. Se espera que si se cobren dividendos en el segundo semestre del año. Dichos ingresos por dividendos serán 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 30 de junio de 2021, es el siguiente:

	Euros					
	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Total
Otros activos financieros	203.916	197.647	63.547	348.295	1.869.538	2.682.943
Total	203.916	197.647	63.547	348.295	1.869.538	2.682.943

El detalle por vencimientos 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

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	739.110	2.055.584
Personal	352	1.056
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17.1)	128.197	4.520.168
Total	867.659	6.576.808

El saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” presenta el siguiente desglose, al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Cientes	403.193	1.698.572
Efectos comerciales en cartera	327.650	342.518
Efectos impagados	8.267	14.495
Cientes de dudoso cobro	1.571	10.121
Deterioro	-1.571	-10.121
Total	739.110	2.055.584

El saldo de clientes, a cierre del 30 de junio de 2021 recoge, principalmente, algunos de los importes pendientes de cobro correspondientes a la renta del último mes.

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

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Saldo al inicio del ejercicio	-10.121	-1.611
Deterioro de clientes	-	-16.105
Aplicaciones a su finalidad	-1	-
Reversión de créditos comerciales	8.551	7.595
Saldo al final del ejercicio	-1.571	-10.121

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo recogido en “Tesorería” corresponde, principalmente, al saldo disponible en cuentas corrientes al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020. 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 30 de junio de 2021, 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.

En el ejercicio 2020, la Sociedad formalizó 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. Asimismo, en el ejercicio 2021, la Sociedad ha formalizado otro préstamo a largo plazo por importe de 30.000.000 euros con Banco Santander a tipo fijo que vence el 11 de marzo de 2026.

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 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) 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 30 de junio de 2021, 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.

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 30 de junio de 2021 y la cotización media del primer semestre de 2021 han sido de 73,00 y 71,25 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 30 de junio de 2021, son las siguientes:

Accionista	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 30 de junio de 2021, la reserva legal no está totalmente constituida siendo su saldo de 7.845.663 euros (6.901.253 euros al 31 de diciembre de 2020).

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. Este importe ha sido compensado al 30 de junio de 2021 tras la aprobación del reparto del resultado del ejercicio 2020 que ha tenido lugar en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2021.

d) Distribuciones de resultados

Las SOCIMI se hallan 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:

- 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.

- 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.
- 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, 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 cambio de valor

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

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Operaciones de cobertura (Nota 14)	372.348	440.811
Total	372.348	440.811

g) Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante los primeros seis meses del ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020 (30 de junio)

	Euros		
	31/12/2020	Aplicaciones	30/06/2021
Subvenciones de capital	1.041.491	-28.175	1.013.316
Total	1.041.491	-28.175	1.013.316

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 30 de junio de 2021 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 (626.307 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 (387.009 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 2021 se ha imputado como ingreso un importe de 28.175 euros (29.871 euros al 30 de junio de 2020) 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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Obligaciones y bonos	-	2.000.000
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	89.994.287	80.719.521
Derivados (Nota 14)	372.348	440.811
Otros pasivos financieros	3.558.674	4.609.158
Total Deudas a largo plazo	93.925.309	87.769.490
Obligaciones y bonos	2.000.000	8.000.000
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	4.122.302	6.293.105
Intereses devengados pendientes de vencimiento	126.755	345.491
Otros pasivos financieros	251.889	72.393
Total Deudas a corto plazo	6.500.946	14.710.989
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	100.426.255	102.480.479

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 2021, han ascendido a 120.136 euros (130.822 euros al 30 de junio de 2020), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La Sociedad ha atendido al 23 de junio de 2021 el pago del cupón anual y la amortización del bono de 8.000.000 euros que ha vencido ese mismo día.

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 30 de junio de 2021, dichos gastos han ascendido a 7.168 euros (12.769 euros en el ejercicio 2020). 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 30 de junio de 2021 constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Deuda con entidades de crédito a largo y corto

Al 30 de junio de 2021, la deuda de la Sociedad con entidades de crédito asciende a 94.242.385 euros (87.227.294 euros al 31 de diciembre de 2020).

Las características de los préstamos con garantía hipotecaria vigentes al 30 de junio de 2021, 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	10.374.000	2031
Titán, 13	Banco Santander	2015	15.735.000	10.865.790	2025
Conde de Peñalver, 16	Banco Santander	2015	10.217.000	7.017.101	2025
Valle de la Fuenfria, 3	Kutxabank	2018	10.000.000	8.518.855	2028
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	CaixaBank	2019	12.000.000	11.355.240	2030
Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7	Banca March	2018	4.500.000	3.975.000	2028
Total			63.852.000	52.105.986	

Las características de los préstamos con garantía personal vigentes al 30 de junio de 2021 son las siguientes:

	Inicio	Euros		Vencimiento
		Importe inicial	Capital pendiente	
Banco Santander	2021	30.000.000	30.000.000	2026
Banco Santander	2020	12.000.000	12.000.000	2025
Total		42.000.000	42.000.000	

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 30 de junio de 2021 en la cantidad de 10.603 euros (452.847 euros al 31 de diciembre de 2020). Asimismo, se encuentran registrados los intereses devengados y no vencidos a 30 de junio de 2021 que ascienden a 126.755 euros (209.886 a 31 de diciembre de 2020).

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el ejercicio 2021, ascienden a 981.303 euros (868.7271 euros al 30 de junio de 2020), 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 30 de junio de 2021, es el siguiente:

	Euros						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	
Obligaciones y bonos	2.000.000	-	-	-	-	-	2.000.000
Intereses obligaciones	959	-	-	-	-	-	959
Deudas entidades crédito (*)	4.122.303	9.099.786	13.957.658	14.100.900	26.354.760	26.481.182	94.116.588
Intereses entidades crédito	125.796	-	-	-	-	-	125.796
Fianzas y depósitos	251.889	164.142	77.176	386.994	197.227	2.733.136	3.810.564
Derivados	-	-	-	-	-	372.348	372.348
Total	6.500.946	9.263.928	14.034.833	14.487.895	26.551.986	29.586.666	100.426.255

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 52.105.986 euros, préstamos por importe de 42.000.000 euros y disposiciones en póliza de crédito por importe 10.603 euros.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

	Euros						Total
	2021	2022	2023	2024	2025 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 (*)	6.507.774	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.

14. Instrumentos financieros derivados

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al 30 de junio de 2021, 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	372.348

gEl 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

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 370.348 euros al 30 de junio de 2021 (440.811 euros al cierre del ejercicio 2020), 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.

	30/06/2021	30/06/2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	41,76	93,90
Ratio de operaciones pagadas	41,22	93,67
Ratio de operaciones pendientes de pago	45,29	94,48
	Euros	
Total pagos realizados	4.716.655	5.912.736
Total pagos pendientes	727.323	2.363.113

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).

16. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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) estaba afecto a garantías hipotecarias 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 era 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.

Al 30 de junio de 2021 la Sociedad ha amortizado totalmente dicho préstamo y levantado la carga hipotecaria.

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			
	30/06/2021		31/12/2020	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Retenciones del ejercicio en curso	-	-	123.318	-
Otras retenciones a origen (deducciones pendientes en cuota)	-	-	4.879	-
Retenciones ejercicios anteriores	128.197	-	160.323	-
Impuesto sobre Valor Añadido	-	325.502	4.231.648	635.462
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	12.030	-	19.048
Retención sobre dividendos	-	-	-	1.330.000
Seguridad Social	-	6.728	-	6.649
Total	128.197	344.260	4.520.168	1.991.159

El saldo de "Retenciones de ejercicio anteriores" por importe de 128.197 euros se corresponde con las retenciones practicadas en el ejercicio 2020 sobre intereses de capital derivadas del sistema de financiación a empresas vinculadas por importe de 123.318 euros y de retenciones sobre capital mobiliario con origen en dividendos cobrados así como del saldo de "Otras retenciones a origen" por importe de 4.879 euros correspondiente a 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 solicitó la devolución del IVA soportado generado como resultado de las operaciones de inversión o adquisición de activos del ejercicio 2020 por importe de 4.231.648 euros que ha sido cobrado íntegramente en febrero de 2021. La deuda a pagar a la Administración Pública por importe de 1.330.000 euros correspondiente a las retenciones sobre los dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2020 (Nota 4) fueron pagados a su vencimiento.

17.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021 (30 de junio)

	Euros
Resultado antes de Impuestos	6.665.720
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporarias	-86.612
Base Imponible previa	6.579.108
Base imponible (0%)	6.579.108
Base imponible (25%)	-
Compensación de bases imponibles negativas	-
Base imponible fiscal al 0%	6.579.108
Base imponible fiscal al 25%	-
Cuota íntegra (0%)	-
Cuota íntegra (25%)	-
Retenciones y pagos a cuenta	-
Líquido a (pagar) / devolver	-

Ejercicio 2020 (31 de diciembre)

	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

Las diferencias temporarias del ejercicio 2021 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 111.881 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 25.269 euros.

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 5.238.053 euros (5.349.934 euros al 31 de diciembre de 2020) 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 755.413 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 5.341.921 euros.

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar por importe de 357.592 euros (357.592 euros al 31 de diciembre de 2020).

Al 30 de junio de 2021 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto de sociedades.

Así mismo, al 30 de junio de 2021 existen deducciones en cuota pendientes de recuperar por importe de 5.364 euros (5.364 euros al 31 de diciembre 2020).

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 propusieron a los Accionistas destinar a dividendos 8.499.697 euros (12.526.626 euros en 2019), por lo que se 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 30/06/2021 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 30/06/2021 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 30/06/2021 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

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

	Ejercicios Abiertos a Inspección al 30/06/2021
Impuesto sobre Sociedades	01/2016 a 12/2020
Impuesto sobre el Valor Añadido	01/2016 a 12/2020
Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	01/2016 a 12/2020
Retenciones e ingresos a cuenta del capital mobiliario	01/2016 a 12/2020

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 adjuntas.

17.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Esta información está contenida en el **Anexo 1** adjunto (Ley 11/2009 modificada por Ley 16/2012).

18. Ingresos y gastos

18.1 Importe Neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación

El detalle de estos epígrafes, al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Hoteles	2.236.676	1.482.748
Oficinas	4.465.915	3.110.849
Comercial	3.521.793	2.278.667
Industrial	579.512	554.008
Subtotal alquileres	10.803.896	7.426.272
Prestaciones de servicios varios	87.538	52.826
Subvenciones de explotación	28.175	29.871
Total ingresos	10.919.609	7.508.969

La facturación de la Sociedad, durante los seis primeros meses de los ejercicios 2021 y 2020, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

18.2 Gastos de personal

El detalle de estos epígrafes, al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Sueldos y salarios:		
Sueldos, salarios y asimilados	176.665	162.798
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	35.220	28.623
Otras cargas sociales	7.463	5.461
Total	219.348	196.882

18.3 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Arrendamientos y cánones	9.180	8.654
Reparaciones y conservación	543.133	454.096
Servicios de profesionales independientes	104.033	142.681
Primas de seguros	71.447	64.926
Servicios bancarios y similares	2.244	7.422
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	3.975	11.273
Suministros	307.924	200.179
Otros servicios	136.370	130.876
Otros tributos	36.495	26.073
Total	1.214.802	1.046.179

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

19.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, al 30 de junio de 2021 y 2020, han sido las siguientes:

	Euros					
	30/06/2021			30/06/2020		
	Gastos explotación	Ingresos financieros	Ingresos financieros	Gastos explotación	Ingresos financieros	Ingresos financieros
Isla Canela, S.A.	40.491	52.251	-	39.377	19.009	-
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	172.555	12.931	40.384	255.411	6.233	408.247
Total	213.045	65.183	40.384	294.788	25.242	408.247

En este sentido, al 30 de junio de 2021, 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.

19.2 Saldos con sociedades de Grupo y asociadas

El importe de los saldos con sociedades del Grupo y asociadas al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Ejercicio 2021 (30 de junio)

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. (Nota 8)	5.670.375	-
Total	5.670.375	-

Ejercicio 2020 (31 de diciembre)

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

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 períodos 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.:

- 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, pagada en los primeros seis meses de los ejercicios 2021 y 2020 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	
	30/06/2021	30/06/2020
Retribución fija	-	-
Retribución variable	-	-
Dietas	5.000	5.000
Total	5.000	5.000

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

Por otra parte, al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 2020 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 al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

30/06/2021			30/12/2020		
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 en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al 30 de junio de 2021, 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 primer semestre del ejercicio 2021 y del 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2021	30/06/2020
Dirección	1	1
Personal técnico	1	-
Personal administrativo	4	4
Total	6	5

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2021 y 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2021		30/06/2020	
	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%.

22.2 Honorarios de auditoría

Durante el primer semestre de 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	30/06/2021	30/06/2020
Servicios de Auditoría	14.348	19.919
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	14.348	19.919
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	14.348	19.919

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 los presentes estados financieros intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

24. Normas Internacionales de Información Financiera

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 30 de junio de 2021 y 2020, 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.

25. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al 30 de junio de 2021 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios de la Sociedad a dicha fecha no se han producido hechos posteriores de relevancia a excepción de los siguientes:

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal establecen en su Disposición Final Segunda unas medidas que afectan al régimen fiscal de las SOCIMI con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021.

Se modifica la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para establecer un gravamen especial del 15 % sobre la parte de los beneficios no distribuidos que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión: En este caso, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación.

Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2021
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"> - B° del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros - B° del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros - B° del 2016 aplicados a reservas: 1.724.518 euros - B° del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros - B° del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros - B° del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros - B° del 2020 aplicados a reservas: 944.411 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"> - B° del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros - B° del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros - B° del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros - B° del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros - B° del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros - B° del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros - B° 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"> - B° del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	- B° 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"> - B° del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros - B° del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros - B° del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros - B° 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"> - B° del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros - B° del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros - B° del 2016 aplicados a reservas: 1.724.518 euros - B° del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros - B° del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros - B° del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros - B° del 2020 aplicados a reservas: 944.411 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"> - B° del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros - B° del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros - B° 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"> - B° 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 - Distribución de dividendos del 2020: 8.499.697 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

Descripción	Ejercicio 2021
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
- 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 - Distribución de dividendos del 2020: 8.499.697 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 del 2020: 29 de abril de 2021 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 2021
<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 0,51 MME) - 2020: Inmobiliaria Colonial: 1.572.296 acciones (13,40 MME)

Descripción	Ejercicio 2021																																																																												
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>El detalle de los activos inmobiliarios y su coste bruto en libros, expresados en millones de euros, es el siguiente:</p> <table border="1"> <tr><td>Meliá Atlántico</td><td>36,24</td></tr> <tr><td>Barceló Isla Canela</td><td>27,66</td></tr> <tr><td>Iberostar Isla Canela</td><td>25,72</td></tr> <tr><td>Tryp Meliá Gran Vía</td><td>25,00</td></tr> <tr><td>Playa Canela</td><td>17,42</td></tr> <tr><td>Isla Canela Golf</td><td>5,02</td></tr> <tr><td>Hoteles</td><td>137,05</td></tr> <tr><td>Pradillo 42</td><td>21,88</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 Fuenfria, 3</td><td>18,23</td></tr> <tr><td>José Abascal 41</td><td>25,61</td></tr> <tr><td>Juan Ignacio Luca de Tena,17</td><td>30,59</td></tr> <tr><td>Orense 62</td><td>4,40</td></tr> <tr><td>Coslada III</td><td>1,45</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>153,91</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>437,13</td></tr> </table>	Meliá Atlántico	36,24	Barceló Isla Canela	27,66	Iberostar Isla Canela	25,72	Tryp Meliá Gran Vía	25,00	Playa Canela	17,42	Isla Canela Golf	5,02	Hoteles	137,05	Pradillo 42	21,88	Sanchinarro VI	5,87	Sanchinarro VII	2,56	Titán 13	31,83	Valle de la Fuenfria, 3	18,23	José Abascal 41	25,61	Juan Ignacio Luca de Tena,17	30,59	Orense 62	4,40	Coslada III	1,45	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	153,91	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	437,13
Meliá Atlántico	36,24																																																																												
Barceló Isla Canela	27,66																																																																												
Iberostar Isla Canela	25,72																																																																												
Tryp Meliá Gran Vía	25,00																																																																												
Playa Canela	17,42																																																																												
Isla Canela Golf	5,02																																																																												
Hoteles	137,05																																																																												
Pradillo 42	21,88																																																																												
Sanchinarro VI	5,87																																																																												
Sanchinarro VII	2,56																																																																												
Titán 13	31,83																																																																												
Valle de la Fuenfria, 3	18,23																																																																												
José Abascal 41	25,61																																																																												
Juan Ignacio Luca de Tena,17	30,59																																																																												
Orense 62	4,40																																																																												
Coslada III	1,45																																																																												
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	153,91																																																																												
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	437,13																																																																												
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.	- Bº del 2019 aplicados a reservas voluntarias: 304.475 euros																																																																												

Informe de gestión

30 de junio de 2021

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Informe de gestión al 30 de junio de 2021
1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2021

A continuación, se detallan las principales cifras al 30 de junio de 2021 en comparación con el 30 de junio de 2020 (31 de diciembre de 2020 en el caso del balance).

Cuenta de resultados	Euros		
	30/06/2021	30/06/2020	+ / -
Ingresos	10.891.434	7.479.098	46%
Arrendamientos	10.803.896	7.426.272	
Prestaciones de servicios varios	87.538	52.826	
Gastos operativos	-1.117.145	-881.970	27%
Net operating income (NOI)	9.774.289	6.597.128	48%
Gastos generales	-300.156	-363.706	-17%
Ebitda	9.474.133	6.233.422	52%
Resultado financiero	-37.126	-794.513	-95%
Ebtda	9.437.007	5.438.909	74%
Amortizaciones	-2.817.258	-2.772.933	
Subvenciones	28.175	29.871	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	8.550	1.611	
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	26.758	
Otros resultados	22.731	-7.312	
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	-13.485	-101.991	
Ebt	6.665.720	2.614.914	155%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	6.665.720	2.614.914	155%

Indicadores sectoriales al 30 de junio de 2021

	Euros					
	30/06/2021	Por acción	30/06/2020	Por acción	31/12/2020	Por acción
Beneficio neto recurrente	5.883.809	1,32	3.124.556	0,70	9.193.157	2,06
Valor neto de los activos	492.714.181	110,67	496.219.407	111,45	483.745.570	108,65
Costes	1.434.150		1.243.061		4.460.780	
Ingresos	10.891.434		7.479.098		20.016.216	
Ratio costes/ingresos	13,17%		16,62%		22,86%	
Ratio de desocupación	4,92%		4,71%		4,03%	
Rentabilidad neta	4,64%		4,33%		4,62%	

Principales magnitudes al 30 de junio de 2021, 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2020

	Datos al		
	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
Rentas anualizadas (MME)	25,18	24,93	26,02
FFO (MME)	9,46	6,23	15,47
FFO (€/acción)	2,13	1,40	3,47
GAV (MME)	566,62	553,71	563,20
NAV (MME)	492,71	500,84	483,75
ROA	1,67%	0,64%	2,37%
ROE	2,24%	0,90%	3,23%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	157.086	157.692	157.364
% ocupación al cierre	91,80%	93,13%	92,58%
Cartera de arrendamientos (MME)	134,75	142,10	148,56
WAULT	7,18	6,99	7,60
LTV	15,61%	15,84%	16,48%
LTV ajustado	15,61%	16,17%	16,65%
Deuda neta (MME)	91,12	94,29	95,44
Beneficio (€/acción)	1,50	0,59	2,12
Dividendo (€/acción)	-	-	1,91
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	2,71%

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 30 de junio de 2021, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 437.127.286 euros. Los principales movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2021 han sido los siguientes:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2021 en inmuebles ascienden a 2.989.046 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

- Se han producido altas en construcciones en curso por importe de 2.714.616 euros correspondientes a los costes de reforma del Hotel Tryp Meliá de Gran Vía en Madrid. Durante los primeros seis meses del año 2021 la reforma ha finalizado y han sido reclasificados a inversiones inmobiliarias la totalidad de los costes incurridos por importe de 3.413.344 euros.
- Adicionalmente se han activado otros costes en inmuebles por importe de 274.430 euros.

Desinversiones: Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 589.038 euros. Las principales bajas del ejercicio 2021 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Coslada III (3 unidades) por un coste bruto de 589.038 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta conjunta de 13.485 euros (pérdida neta de 75.233 euros el 30 de junio de 2020), que ha sido registrada en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2021.

Traspasos: Durante los primeros seis meses del año 2021 se han producido traspasos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias por importe de 3.413.344 euros (5.794.222 euros en el mismo período del ejercicio 2020), como resultado de la finalización de obras de reforma del Hotel Tryp Meliá de Gran Vía en Madrid.

Dividendos:

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

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2020, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobados por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2021, ha sido la siguiente:

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

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 la Junta de Accionistas de la Sociedad aprobó en su sesión celebrada el 29 de abril de 2021 ha sido la de repartir en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2020, 1,91 euros por acción de los cuales ya se pagaron a cuenta 1,57 euros por acción en el dividendo a cuenta anteriormente descrito.

El dividendo bruto complementario del ejercicio 2020 por importe de 1.499.697 euros fue íntegramente pagado por la Sociedad a sus accionistas el 5 de mayo de 2021.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 91.117.744 euros (95.436.654 euros al 31 de diciembre de 2020). El detalle de esta es el siguiente:

	Euros	
	31/06/2021	31/12/2020
José Abascal, 41	10.374.000	10.944.000
Titán, 13	10.865.790	11.239.286
Conde de Peñalver, 16	7.017.101	7.297.857
Valle de la Fuenfría, 3	8.518.855	8.769.425
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	11.355.240	11.615.880
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	3.975.000	4.150.000
Deuda con garantía hipotecaria	52.105.986	54.016.448
Obligaciones y bonos	2.000.000	10.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	10.603	452.847
Préstamo Goya, 59	-	9.450.000
Préstamo Gran Vía, 55	-	9.414.000
Préstamos a largo plazo	42.000.000	13.694.398
Intereses devengados pendientes de vencimiento	126.755	330.423
Derivado	372.348	440.811
Deuda sin garantía real	44.509.706	43.782.480
Tesorería	-5.497.948	-2.362.274
Deuda financiera neta	91.117.744	95.436.654

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 2021, han ascendido a 120.136 euros (130.822 euros al 30 de junio de 2020), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La Sociedad ha atendido al 23 de junio de 2021 el pago del cupón anual y la amortización del bono de 8.000.000 euros que ha vencido ese mismo día.

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 30 de junio de 2021, dichos gastos han ascendido a 7.168 euros (12.769 euros en el ejercicio 2020). 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 30 de junio de 2021, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de

52.105.986 euros (54.016.448 euros al 31 de diciembre de 2020) 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 30 de junio de 2021 están pendientes de vencimiento y amortización.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2021, la Sociedad no ha contratado ningún nuevo préstamo hipotecario sobre ninguno de sus activos inmobiliarios.

El LTV de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es del 15,61% (16,48% al cierre de 2020). El LTV ajustado es del 15,61% (16,65% al cierre de 2020).

Ingresos: Al 30 de junio de 2021, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 10.891.434 euros (7.479.098 euros al 30 de junio de 2020). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	30/06/2021	30/06/2020	“Growth”	“Like for Like Growth”
Hoteles	2.251.318	1.484.415	51,66%	51,66%
Oficinas	4.534.972	3.157.592	43,62%	43,62%
Comercial	3.525.630	2.283.083	54,42%	54,42%
Industrial	579.513	554.008	4,60%	4,60%
Total	10.891.434	7.479.098	45,62%	45,62%

Los ingresos por rentas han aumentado un 46% entre ejercicios. Las principales desviaciones se centran en:

- El área de hoteles fue el segmento de actividad que más sufrió las consecuencias de la pandemia especialmente por el momento en que se produjo (cercanía al inicio de la actividad en la Semana Santa de 2020) lo que supuso una reducción de los ingresos en un 46% respecto del ejercicio anterior. En el primer semestre del 2021 se ha generado un aumento de ingresos del 52% con respecto al ejercicio 2020.
- El área de oficinas también se vió perjudicado por la pandemia y el estado de alarma, pero en menor proporción (sólo una caída de menos de un 1%) debido a la facturación en el primer semestre del 2020 de algunos activos que no generaban rentas en el año 2019 como por ejemplo José Abascal 41 que permitió compensar la caída de ingresos del resto de los activos de este segmento. La actividad de arrendamiento de oficinas ha mejorado sustancialmente con respecto al año anterior aumentando los ingresos en un 44% debido a los ingresos procedentes de José Abascal 41 y de Juan Ignacio Luca de Tena 17, ambos a pleno rendimiento ya en 2021.
- El área comercial también experimentó un efecto negativo debido a la pandemia lo que cupuso una reducción de ingresos entre ejercicios de un 17%. Los locales destinados a distribución de alimentación como son el situado en la Glorieta de Cuatro Caminos y Albalá (todos ellos en Madrid) no experimentaron reducción de facturación al no haberse visto perjudicados por la situación derivada del estado de alarma. En el primer semestre de 2021, los ingresos derivados de esta área de negocio han aumentado un 54% debido a la apertura de los locales y a la negociación llevada a cabo en la gestión de los contratos.
- El área industrial aumenta los ingresos en un 5%.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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	
	30/06/2021	31/12/2020
Menos un año	25.175.411	26.023.053
Entre uno y cinco años	64.423.806	70.503.577
Más de cinco años	45.150.257	52.028.968
Total	134.749.474	148.555.598

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	
	30/06/2021	31/12/2020
Hoteles	5,23	6,70
Oficinas	3,47	3,86
Comercial	12,85	13,08
Industrial	7,16	6,76
Total Promedio	7,18	7,60

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 9.774.289 euros (6.597.127 euros a 30 de junio del 2020), esto es, un aumento del 48%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Hoteles	1.926.152	1.217.633
Oficinas	3.869.375	2.632.102
Comercial	3.406.784	2.199.889
Industrial	571.978	547.504
NOI	9.774.289	6.597.127

Al 30 de junio de 2021, **el Ebitda** es positivo y asciende a 9.474.133 euros (6.233.421 euros en junio del 2020), esto es, un aumento del 52% entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de junio de 2021 es negativo por importe de 37.126 euros (negativo en 794.513 euros en junio del 2020). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 40.384 euros (408.247 euros en junio de 2020) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 59.195 euros (48.023 euros en junio de 2020).
- Los gastos financieros han ascendido a 981.303 euros (868.727 euros en junio de 2020).
- Durante el primer semestre de 2021, la Sociedad ha registrado un efecto positivo en la cuenta de resultados por importe neto de 844.598 euros (negativo por 382.056 euros junio de 2020) como resultado de la valoración de las inversiones en instrumentos de patrimonio dispuestos para la venta existentes a dichas fechas. En concreto un paquete de 6.950 acciones de la sociedad cotizada denominada Unibail Rodamco y otro de 1.572.296 acciones de la sociedad Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.

Al 30 de junio de 2021, **el Ebtida** es positivo y asciende a 9.437.007 euros (5.438.909 euros en junio del 2020), esto es, un 74% de aumento entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 2.817.258 euros (2.772.933 euros al 30 de junio de 2020). El aumento del 2% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar entre los dos períodos.

Subvenciones: El ingreso por subvenciones asciende a 28.175 euros (29.871 euros en junio de 2020).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de junio de 2021 se han vendido 3 lofts con sus anejos correspondientes en Coslada III por un coste bruto de 589.038 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta conjunta de 13.485 euros (pérdida neta de 75.233 euros el 30 de junio de 2020), que ha sido registrada en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2021.

Al 30 de junio de 2021, **el Ebt** es positivo y asciende a 6.665.720 euros (2.614.914 euros en junio del 2020), esto es, un 155% de aumento entre ejercicios.

Resultado neto: El resultado neto a 30 de junio del 2021 ha sido positivo por importe de 6.665.720 euros (2.614.914 euros en junio del 2020), lo que supone un beneficio neto por acción de 1,50 euros (0,59 euros en junio de 2020).

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).

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.

Durante los seis primeros meses de 2021, los Administradores de la Sociedad consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada 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.

De acuerdo con estas valoraciones efectuadas al 31 de diciembre de 2020 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 195.525.576 euros (191.763.275 euros al 31 de diciembre de 2020), vinculados principalmente, a los inmuebles situados en la calle Gran Vía, 34, calle Conde de Peñalver, 16, calle Titán, 13, calle José Abascal, 41, calle Gran Vía, 55, calle Juan Ignacio Luca de Tena, 17 y calle Pradillo 42 todos ellos situados en Madrid así como Hotel Barceló, Hotel Meliá y Hotel Iberostar de Isla Canela y Hotel Tryp Cibeles de Madrid.

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros) (*)	
	30/06/2021	31/12/2020
Hoteles	145.681.835	142.268.491
Oficinas	181.113.823	181.113.823
Comercial	195.810.240	195.810.240
Industrial	19.583.300	19.583.300
Solares	24.427.590	24.427.590
Total	566.616.787	563.203.443

(*) El valor de mercado neto al 30 de junio de 2021 asciende a 547.517.790 euros.

3. Información Segmentada

La Sociedad identifica sus segmentos operativos en base a informes internos que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores 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 2021 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Industrial

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 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 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 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 2021 (30 de junio)

30/06/2021	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	2.251.318	4.534.972	3.525.630	579.513	-	10.891.434
Costes Indirectos	-325.166	-665.597	-118.847	-7.535	-	-1.117.145
Margen Neto	1.926.152	3.869.375	3.406.784	571.978	-	9.774.289
Gastos generales	-62.044	-124.979	-97.162	-15.971	-	-300.156
Ebitda	1.864.108	3.744.396	3.309.621	556.007	-	9.474.133
% s/ ingresos	82,80%	82,57%	93,87%	95,94%	-	86,99%
Amortizaciones	-1.119.459	-1.109.119	-515.929	-72.011	-741	-2.817.258
Subvenciones	28.175	-	-	-	-	28.175
Resultados extraordinarios	22.731	-	-	-	-	22.731
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-13.485	-	-	-	-13.485
Deterioro/reversión prov.	-	-	8.550	-	-	8.550
Resultado financiero	-	-340.703	-342.920	53.318	593.179	-37.126
Ebt	795.556	2.281.089	2.459.323	537.314	592.439	6.665.720
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	795.556	2.281.089	2.459.323	537.314	592.439	6.665.720
% s/ ingresos	35,34%	50,30%	69,76%	92,72%	-	61,20%

Ejercicio 2020 (30 de junio)

30/06/2020	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	1.484.415	3.157.592	2.283.083	554.008	-	7.479.098
Costes Indirectos	-266.782	-525.490	-83.194	-6.505	-	-881.971
Margen Neto	1.217.633	2.632.102	2.199.889	547.504	-	6.597.127
Gastos generales	-72.187	-153.553	-111.026	-26.941	-	-363.706
Ebitda	1.145.446	2.478.549	2.088.863	520.562	-	6.233.421
% s/ ingresos	77,16%	78,49%	91,49%	93,96%	-	83,34%
Amortizaciones	-1.167.378	-1.016.306	-515.929	-72.011	-1.308	-2.772.933
Subvenciones	29.871	-	-	-	-	29.871
Resultados extraordinarios	-	-7.678	367	-	-	-7.312
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-101.991	-	-	-	-101.991
Deterioro/reversión prov.	-	26.758	1.611	-	-	28.370
Resultado financiero	-	-322.477	-330.021	-	-142.014	-794.513
Ebt	7.939	1.056.855	1.244.891	448.551	-143.323	2.614.914
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	7.939	1.056.855	1.244.891	448.551	-143.323	2.614.914
% s/ ingresos	0,53%	33,47%	54,53%	80,96%	-	34,96%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de junio de 2021 es como sigue:

	Euros					
	30/06/2021			30/06/2020		31/12/2020
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	2.251.318	20,67%	105.525.975	1.484.415	19,85%	103.845.471
Oficinas	4.534.972	41,64%	141.545.737	3.157.592	42,22%	142.988.883
Comercial	3.525.630	32,37%	87.941.750	2.283.083	30,53%	88.457.678
Industrial	579.513	5,32%	12.810.670	554.008	7,41%	12.882.682
Solares	-	-	23.267.079	-	-	23.265.453
Total ingresos	10.891.434	100,00%	371.091.211	7.479.098	100%	371.440.168

Al 30 de junio de 2021, un 21% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 42% por oficinas, el 32% por locales comerciales y el 5% restante por industrial. Al 30 de junio de 2021, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 90%; los locales comerciales están alquilados en un 63% y el área industrial al 100%. Al 30 de junio del 2021, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 92%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 157.086 m2 alquilables.

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

Zona	Euros			
	30/06/2021		30/06/2020	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	8.813.311	80,92%	6.310.066	84,37%
Huelva	2.078.123	19,08%	1.169.032	15,63%
Total	10.891.434	100,00%	7.479.098	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer semestre de 2021 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 81%, seguido de Huelva con un 19%.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 30 de junio del 2021, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 91,80% (93,13% en junio de 2020) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	80.135	80.135	80.135
Oficinas	89,65%	90,49%	90,72%	39.158	39.764	39.436
Comercial	63,21%	70,58%	66,58%	23.982	23.982	23.982
Industrial	100,00%	100,00%	100,00%	13.810	13.810	13.810
Total	91,80%	93,13%	92,58%	157.086	157.692	157.364

Durante el primer semestre de 2021, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha disminuido ligeramente con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2020.

Aun así, la evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles la Sociedad es muy estable y refuerza la solvencia de la misma gracias a la calidad de los arrendatarios, los contratos de arrendamiento y los nuevos inmuebles.

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 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.

	30/06/2021	30/06/2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	41,76	93,90
Ratio de operaciones pagadas	41,22	93,67
Ratio de operaciones pendientes de pago	45,29	94,48
	Euros	
Total pagos realizados	4.716.655	5.912.736
Total pagos pendientes	727.323	2.363.113

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).

6. Beneficios por acción al 30 de junio de 2021

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

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Beneficio Neto	6.665.720	2.614.914
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	1,50	0,59

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.

7. Adquisición de acciones propias

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

9. Principales riesgos la Sociedad

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:

g) 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.

h) 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.

i) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 30 de junio de 2021, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

j) 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.

En el ejercicio 2020, la Sociedad formalizó 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. Asimismo, en el ejercicio 2021, la Sociedad ha formalizado otro préstamo a largo plazo por importe de 30.000.000 euros con Banco Santander a tipo fijo que vence el 11 de marzo de 2026.

k) 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.

l) 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 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.

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.

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

Al 30 de junio de 2021, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2021 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios de la Sociedad a dicha fecha no se han producido hechos posteriores de relevancia a excepción de los siguientes:

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal establecen en su Disposición Final Segunda unas medidas que afectan al régimen fiscal de las SOCIMI con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021.

Se modifica la Ley 11/2009, de 26 de octubre, para establecer un gravamen especial del 15 % sobre la parte de los beneficios no distribuidos que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión: En este caso, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación.

Declaración de Responsabilidad de Administradores

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad confirmamos que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2021 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 30 de junio de 2021 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, 29 de julio 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 Estados Financieros Intermedios

La formulación de los presentes estados financieros intermedios e informe de gestión ha sido aprobada por el Consejo de Administración, en su reunión del 29 de julio de 2021. Dichos estados financieros intermedios y el informe de gestión están extendidos en 67 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 67 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a los presentes estados financieros intermedios 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, 29 de julio 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)