

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales correspondientes
al Ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022
e Informe de Gestión**

Índice

Memoria Anual	2
1. Actividad de la Sociedad	8
2. Legislación aplicable	10
3. Bases de presentación de las cuentas anuales	13
4. Distribución del resultado	14
5. Principios contables y normas de registro y valoración	14
6. Inmovilizado material	21
7. Inversiones inmobiliarias	23
8. Arrendamientos operativos	28
9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	29
10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	31
11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	32
12. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	32
13. Patrimonio Neto y Fondos propios	33
14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	36
15. Instrumentos de cobertura	39
16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	39
17. Garantías comprometidas con terceros	40
18. Administraciones públicas y situación fiscal	40
19. Ingresos y gastos	44
20. Operaciones y saldos con partes vinculadas	45
21. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	47
22. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	48
23. Otra información	48
24. Información medioambiental	49
25. Información segmentada	49
26. Normas Internacionales de Información Financiera	51
27. Hechos posteriores	51
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	53
Informe de Gestión	57
1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2022	58
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	62
3. Información Segmentada	63
4. Inversiones Inmobiliarias	65
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	65
6. Beneficios por acción	66
7. Adquisición de acciones propias	66
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	67
9. Principales riesgos de la Sociedad	67
10. Perspectivas ejercicio 2023	68
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	69
12. Hechos posteriores	69
13. Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual sobre Remuneración de Consejeros	69
Declaración de Responsabilidad de Administradores	70
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales	71

Memoria Anual

Ejercicio 2022

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.							
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022							
(Euros)							
ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
ACTIVO NO CORRIENTE		441.679.127	399.535.635	PATRIMONIO NETO	13	312.056.267	312.408.821
Inmovilizado intangible		35	205	FONDOS PROPIOS			
Aplicaciones informáticas		35	205	Capital		267.577.040	267.577.040
Inmovilizado material	6	149.473	1.152	Capital escriturado		267.577.040	267.577.040
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		149.473	1.152	Reservas		28.981.526	22.304.878
Inversiones inmobiliarias	7	438.508.778	396.957.408	Legal y estatutarias		10.028.140	7.845.663
Inversiones inmobiliarias netas		438.508.778	396.957.408	Otras reservas		18.953.386	14.459.215
Inversiones financieras a largo plazo	9	3.020.841	2.576.870	Resultado del ejercicio	4	14.254.857	21.824.771
Derivados	9 y 15	314.055	-	Ajustes por cambios de Valor		314.055	-283.008
Otros activos financieros		2.706.786	2.576.870	Operaciones de cobertura	13	314.055	-283.008
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		928.789	985.140
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		928.789	985.140
				PASIVO NO CORRIENTE		108.699.071	84.940.968
				Deudas a largo plazo	14	108.699.071	84.940.968
				Deudas con entidades de crédito		104.798.848	80.987.013
				Derivados	9 y 15	-	283.008
ACTIVO CORRIENTE		23.305.342	18.343.748	Otros pasivos financieros		3.900.223	3.670.947
Existencias		-	9.718				
Anticipos a proveedores		-	9.718	PASIVO CORRIENTE		44.229.131	20.529.594
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	4.205.675	3.635.610	Deudas a corto plazo	14	35.514.865	17.969.976
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		4.174.532	3.607.767	Obligaciones y bonos		-	2.026.165
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		-	20.017	Deudas con entidades de crédito		35.026.383	15.343.959
Personal		944	480	Otros pasivos financieros		488.482	599.852
Activos por impuesto corriente	18.1	20.362	7.346	Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo	9 y 20.2	3.461.920	38.400
Otros créditos con las Administraciones Públicas	18.2	9.837	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.252.346	2.521.218
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	9 y 20.2	-	-	Proveedores		2.776.442	755.682
Inversiones financieras a corto plazo	9	17.274.445	13.566.607	Acreedores varios		2.072.210	979.640
Instrumentos de patrimonio a corto plazo		16.478.110	13.399.701	Otras deudas con las Administraciones Públicas	18.1	396.594	782.896
Otros activos financieros		796.335	166.906	Anticipos de clientes		7.100	3.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	1.825.221	1.131.813				
Tesorería		1.825.221	1.131.813				
TOTAL ACTIVO		464.984.469	417.879.383	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		464.984.469	417.879.383

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2022			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	30.644.323	24.081.817
Arrendamiento de inmuebles		30.644.323	24.081.817
Otros ingresos de explotación	19.1	63.007	38.396
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		63.007	38.396
Gastos de personal	19.2	-486.103	-463.550
Sueldos, salarios y asimilados		-358.311	-340.467
Cargas sociales		-127.792	-123.083
Otros gastos de explotación		-5.299.973	-4.389.802
Servicios exteriores	19.3	-3.010.801	-2.381.557
Tributos	19.3	-2.289.343	-2.014.701
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10	171	6.456
Amortización del inmovilizado	6 y 7	-5.986.123	-5.690.608
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13 y 19.1	56.351	56.351
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	-128.172	9.137.021
Deterioro y pérdidas		-478.996	-385.598
Resultados por enajenaciones y otras		350.824	9.522.619
Otros resultados		-20.765	24.853
Gastos e ingresos excepcionales		-20.765	24.853
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		18.842.545	22.794.478
Ingresos financieros		402.994	461.985
De valores negociables y otros instrumentos financieros		402.994	461.985
- En empresas del Grupo y asociadas	20.1	-	38.663
- En instrumentos de patrimonio	9	377.351	345.905
- En terceros		25.643	77.417
Gastos financieros	14	-2.073.585	-1.772.748
Por empresas del grupo y asociadas	20.1	-159.405	
Por deudas con terceros		-1.914.180	-1.772.748
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	-2.917.097	341.056
Resultados de la cartera de negociación		-2.917.097	341.056
RESULTADO FINANCIERO		-4.587.688	-969.707
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		14.254.857	21.824.771
Impuestos sobre beneficios	18	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	4	14.254.857	21.824.771
Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2022			

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022			
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4	14.254.857	21.824.771
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	13	597.063	182.003
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		597.063	182.003
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	-56.351	-56.351
- Por cobertura de flujos de efectivo	13	-	-24.200
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-56.351	-80.551
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		14.795.569	21.926.223

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2022

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital (Nota 12)	Reserva legal (Nota 12)	Otras reservas (Nota 12)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Dividendo a cuenta (Nota 4 y 12)	Subvenciones, donaciones y legados (Nota 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 14)	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 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	-	-	-	21.824.772	-	-56.351	157.803	21.926.223
Otras variaciones del patrimonio neto	-	944.410	-	-9.444.108	7.000.000	-	-	-1.499.698
- Distribución del resultado del ejercicio 2020	-	944.410	-	-944.410	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-8.499.698	7.000.000	-	-	-1.499.698
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	267.577.040	7.845.663	14.459.215	21.824.771	-	985.140	-283.008	312.408.821
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	14.254.857	-	-56.351	597.063	14.795.569
Otras variaciones del patrimonio neto	-	2.182.477	4.494.171	-21.824.771	-	-	-	-15.148.123
- Distribución del resultado del ejercicio 2021	-	2.182.477	4.494.171	-6.676.648	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-15.148.123	-	-	-	-15.148.123
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	267.577.040	10.028.140	18.953.386	14.254.857	-	928.789	314.055	312.056.267

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2022

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2022			
(Euros)			
	Notas	Ejercicio	Ejercicio
	Memoria	2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		24.956.628	18.902.831
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		14.254.857	21.824.771
2. Ajustes del resultado:		10.645.802	-2.539.513
a) Amortización del inmovilizado (+)	6 y 7	5.986.123	5.690.608
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	478.995	385.598
c) Variación de provisiones (+/-)	10	171	-6.456
d) Imputación de subvenciones (-)	13	-56.351	-56.351
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	-350.824	-9.522.619
g) Ingresos financieros (-)	9	-402.994	-461.985
h) Gastos financieros (+)	14	2.073.585	1.772.748
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	9	2.917.097	-341.056
3. Cambios en el capital corriente:		1.531.127	946.108
a) Existencias (+/-)		-445.130	-9.718
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	10	-557.220	-1.565.744
c) Otros activos corrientes (+/-)	10	-315.555	4.385.201
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		3.113.328	626
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-493.572	-926.046
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		229.276	-938.211
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-1.475.158	-1.328.535
a) Pagos de intereses (-)	14	-1.865.136	-1.918.717
b) Cobros de dividendos (+)	9	377.351	345.905
c) Cobros de intereses (+)	9	25.643	116.080
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	18.1	-13.016	128.197
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-54.113.819	-19.816.983
6. Pagos por inversiones (-):		-58.519.820	-45.185.349
c) Inmovilizado material	6	-151.353	-958
d) Inversiones inmobiliarias	7	-52.068.463	-44.987.300
e) Otros activos financieros	9	-304.498	-197.091
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	9	-5.995.506	-
7. Cobros por desinversiones (+):		4.406.001	25.368.366
a) Empresas del grupo y asociadas	9 y 20.2	-	2.450.366
d) Inversiones inmobiliarias	7	4.406.001	22.918.000
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		29.850.599	-316.309
10. Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero		44.998.722	1.183.389
a) Emisión:		63.295.957	32.891.230
2. Deudas con entidades de crédito (+)	14	59.872.437	32.852.830
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	9 y 20.2	3.423.520	38.400
b) Devolución y amortización de:		-18.297.235	-31.707.841
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	14	-2.000.000	-8.000.000
2. Deudas con entidades de crédito (-)	14	-16.297.235	-23.707.841
11. Pagos por dividendos		-15.148.123	-1.499.698
a) Dividendos (-)	4	-15.148.123	-1.499.698
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		693.408	-1.230.461
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	11	1.131.813	2.362.274
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	11	1.825.221	1.131.813
Las Notas 1 a 27 descritas en las notas a los estados financieros semestrales adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2022			

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Memoria del
Ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022

1. Actividad de la Sociedad

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad), 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, el 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.

Tras la culminación del proceso de 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, entre otras:

- 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.

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

Operaciones de fusiones

- Fusión por absorción ejercicio 2016

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

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.

- Fusión por absorción ejercicio 2018

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

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

- Fusión por absorción por parte de la Sociedad (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente, Bensell Mirasierra S.L.U. conforme al proyecto de fusión depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de mayo de 2018.
- Con fecha 21 de septiembre de 2018 se procedió a la firma de la escritura de fusión por absorción por parte de la Sociedad de su sociedad dependiente. Dicha escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de noviembre de 2018.

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.

Mercado Alternativo de Renta Fija

- Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015

Con fecha 30 de septiembre de 2015, la Sociedad obtuvo la incorporación en el Mercado Alternativo de Renta Fija ("MARF") del documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo relativo a un "Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015". El Documento Base fue publicado en la

página web del Mercado Alternativo de Renta Fija, así como en la página web de la Sociedad. A los efectos del registro del mencionado programa de bonos, la Sociedad fue calificada a efectos crediticios con una calificación de BBB perspectiva estable (“investment grade”) por la agencia de rating Axesor. El programa tenía una vigencia de 1 año. Los fondos obtenidos de la emisión debían ser destinados a la inversión en activos inmobiliarios y rehabilitación de los activos en cartera.

Las principales características del mencionado programa se resumen a continuación:

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

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

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

La TAE media de ambas emisiones para el emisor ha sido del 2,73% anual. Las dos emisiones de valores cotizan en el Mercado Alternativo de renta Fija “MARF” desde el 24 de junio de 2016 (véase Nota 14).

Como se desprende de la tabla anterior, al 31 de diciembre de 2022 no hay ningún saldo de deuda viva tras la amortización y pago del cupón correspondiente que tuvo lugar el 23 de junio de 2022.

2. Legislación aplicable

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

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

inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

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

beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

Al cierre del ejercicio, los Administradores de la Sociedad consideran que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, estableciendo un gravamen especial sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión y adecuando las obligaciones de suministro de información a la nueva tributación.

En este sentido, y con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, modifica el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, relativo al régimen fiscal especial de la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades. El nuevo apartado 4 del artículo 9 establece que la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial 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 periodo 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.

Posteriormente, mediante Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba el modelo 237 “Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Impuesto sobre Sociedades. Autoliquidación” y se determina la forma y procedimiento para su presentación dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación.

Adicionalmente regula los siguientes aspectos:

- Obligados a presentar el Modelo: Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre.
- Beneficio que declarar: Los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al periodo de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
- Tipo de gravamen: Se consignará el tipo de gravamen vigente para la liquidación del impuesto (15% a partir de 1 de enero de 2021).
- Entrada en vigor y ejercicio de aplicación: La orden entra en vigor el 3 de enero de 2022 y es de aplicación para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.
- Plazo de presentación de la autoliquidación: Se devenga el día del acuerdo de aplicación del resultado, debiendo ser objeto de autoliquidación en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha de devengo.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, posteriormente modificado por el real Decreto 1159/2010 y posteriormente modificado por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2021, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 27 de abril de 2022 sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 5.1 y 5.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 5.3).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2022, 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.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 20.923.789 euros (negativo de 2.185.847 euros a 31 de diciembre de 2021). Este deterioro del fondo de maniobra se debe principalmente a la reclasificación de deuda desde el largo al corto plazo. La Sociedad genera recurrentemente Ebitda positivo, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que esto no supone una incertidumbre sobre la continuidad de la Sociedad, ya que se estima que, por una parte, las rentas futuras a percibir en el ejercicio siguiente, derivadas de los contratos asociados a los activos inmobiliarios, cubran parte de las obligaciones de la Sociedad en el corto plazo. Así mismo, la Sociedad está negociando con las entidades financieras diferentes fórmulas de financiación a largo plazo de sus activos inmobiliarios que garanticen que se puedan atender dichas obligaciones, habiéndose ya firmado operaciones, tal como se menciona en la nota 27. La Sociedad se encuentra totalmente financiada en estos momentos con líneas de financiación suficientes para atender las necesidades de pago de sus inversiones comprometidas en los diferentes proyectos de rehabilitación y construcción de inmuebles. Por último, los activos inmobiliarios de la Sociedad presentan plusvalías tácitas relevantes en función de sus correspondientes valores razonables al cierre del ejercicio (nota 7).

f) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha identificado ningún error que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2022, a presentar por los Administradores de la Sociedad a los accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	14.254.857
Distribución:	
Reserva legal	1.425.486
Reserva voluntaria	175.412
Dividendos	12.653.959

5. Principios contables y normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y

posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación de este.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	8-10
Instalaciones fotovoltaicas	25
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	4-5

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.

5.2 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 minora 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.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 5.1, relativa al inmovilizado material.

5.3 Deterioro de valor de activos materiales e 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. En este sentido, en la determinación del valor razonable, la Sociedad se ha basado en estimaciones de nivel 2, ya que se basan en metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

La Sociedad ha encargado a Jones Lang Lasalle, experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 6 de febrero de 2023, 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).

Las hipótesis clave utilizadas para determinar el valor razonable de estos activos y su análisis de sensibilidad se explican en la Nota 7.

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.

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no cuenta con arrendamientos financieros al cierre de los ejercicios 2022 y 2021.

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.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

a) Activos financieros a coste amortizado:

- i. Préstamos y partidas a cobrar: consistentes en 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.
- ii. Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

- b) **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:** 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 activos financieros a coste amortizado se valoran por su coste amortizado. No obstante, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como, en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

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

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

Con carácter general, el valor razonable considerado por la sociedad hace referencia a un valor fiable de mercado

La Sociedad emplea como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se establece la siguiente jerarquía valor razonable en función de los siguientes niveles de estimación:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

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.

5.5.2 Pasivos financieros

Clasificación

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

- Pasivos financieros a coste amortizado 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 pasivos financieros a coste amortizado 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.

5.5.3 Instrumentos de cobertura

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 la ratio de cobertura es la misma que la ratio de cobertura que se emplea a efectos de gestión, es decir, es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que la entidad realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. La parte del instrumento de cobertura que se ha designado como cobertura eficaz, podrá incluir una parte ineficaz residual siempre que no refleje un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y el instrumento. Esta parte ineficaz será igual al exceso de la variación del valor del instrumento de cobertura designado como cobertura eficaz sobre la variación del valor de la partida cubierta.

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

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

El importe de los derivados refleja contablemente el valor razonable de mercado de los derivados al 31 de diciembre de 2022. 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.

5.6 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.

5.7 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

Así, la Sociedad ha procedido a aplicar un gravamen del 0% sobre los dividendos repartidos a los Accionistas, debido a que estos cumplen con la condición anterior.

No obstante lo anterior, tal y como se describe en la Nota 2, mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio y la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación estando obligados a presentarla las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre siendo el

beneficio a declarar los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al periodo de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades siendo este del 15% aplicable a los ejercicios fiscales que hayan comenzado a partir del 1 de enero de 2021.

5.8 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".

5.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

5.10 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.

5.11 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.

5.12 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. Inmovilizado material

Los saldos, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2022

	Euros			
	Saldo al			Saldo al
	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022
Coste:				
Equipos procesos de información	6.065	-	-	6.065
Mobiliario	-	9.109	-	9.109
Otras instalaciones	-	142.244	-	142.244
Total coste	6.065	151.353	-	157.418
Amortización acumulada:				
Equipos procesos de información	-4.913	-510	-	-5.423
Mobiliario	-	-152	-	-152
Otras instalaciones	-	-2.370	-	-2.370
Total amortización acumulada	-4.913	-3.032	-	-7.945
Inmovilizaciones materiales netas	1.152	148.321	-	149.473

Ejercicio 2021

	Euros			
	Saldo al 31/12/2020	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2021
Coste:				
Equipos procesos de información	5.106	958	-	6.065
Total coste	5.106	958	-	6.065
Amortización acumulada:				
Equipos procesos de información	-4.212	-701	-	-4.913
Total amortización acumulada	-4.212	-701	-	-4.913
Inmovilizaciones materiales netas	895	257	-	1.152

Las principales adiciones del ejercicio 2022 del epígrafe de inmovilizado material corresponden a inversiones en las oficinas de la Sociedad situadas en la planta segunda de la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid. La inversión del ejercicio en este sentido ha ascendido a 151.353 euros (958 euros en el ejercicio 2021).

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2022 en concepto de amortización ha sido de 3.032 euros (701 euros en 2021) que se encuentra registrado en el epígrafe de “Amortización del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se ha capitalizado carga financiera en el epígrafe de inmovilizado material. Asimismo, al 31 de diciembre de 2022 no existe carga financiera activada en el inmovilizado material de importe significativo.

Al cierre de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados y en uso. Al cierre del ejercicio 2022 el coste de adquisición de estos equipos ascendía 4.914 euros (2.969 euros en 2021).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos en opinión de los Administradores de la Sociedad.

No existen compromisos de compra de inmovilizado ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Tal y como se indica en la Nota 5.3, la Sociedad ha procedido a estimar, mediante el denominado “Test de deterioro”, la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de los elementos del inmovilizado material a un importe inferior al de su valor en libros. Como resultado de dicho proceso, la Sociedad no ha registrado, durante los ejercicios 2022 y 2021, pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2022 y 2021, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022

	Euros				Saldo al 31/12/2022
	Saldo al 31/12/2021	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	465.038.907	39.363.304	-4.582.569	7.128.552	506.948.194
Inversiones inmobiliarias en curso	223.140	12.705.159	-	-7.128.552	5.799.747
Total coste	465.262.047	52.068.463	-4.582.569	-	512.747.941
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-56.322.178	-5.982.921	527.392	-	-61.777.707
Total amortización acumulada	-56.322.178	-5.982.921	527.392	-	-61.777.707
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-11.982.461	-664.400	185.405	-	-12.461.456
Total deterioro	-11.982.461	-664.400	185.405	-	-12.461.456
Inversiones inmobiliarias netas	396.957.408	45.421.142	-3.869.772	-	438.508.778

Ejercicio 2021

	Euros				Saldo al 31/12/2021
	Saldo al 31/12/2020	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	434.028.550	42.049.544	-14.452.531	3.413.344	465.038.907
Inversiones inmobiliarias en curso	698.728	2.937.756	-	-3.413.344	223.140
Total coste	434.727.278	44.987.300	-14.452.531	-	465.262.047
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-51.690.247	-5.689.081	1.057.150	-	-56.322.178
Total amortización acumulada	-51.690.247	-5.689.081	1.057.150	-	-56.322.178
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-11.596.863	-492.932	107.334	-	-11.982.461
Total deterioro	-11.596.863	-492.932	107.334	-	-11.982.461
Inversiones inmobiliarias netas	371.440.168	38.805.287	-13.288.047	-	396.957.408

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

	Coste al	
	31/12/2022	31/12/2021
Inmuebles para arrendamientos		
Suelo	241.654.180	223.996.157
Vuelo	265.294.014	241.042.750
Total coste	506.948.194	465.038.907

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 2022 han sido los siguientes:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2022 en inmuebles ascienden a 52.068.463 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente a las siguientes inversiones:

- Con fecha 27 de julio de 2022, la Sociedad ha firmado en escritura pública la adquisición de dos edificios de oficinas situados en la Avda. de Cantabria 51 y Calle Santiago de Compostela 100 bis, ambos en Madrid, propiedad de El Corte Inglés, S.A. (el primero) y Asón Inmobiliaria de Arriendos, S.L. (el segundo), siendo el coste total asociado a ambas operaciones de 39.082.702 euros.
- Se han producido altas en construcciones en curso por importe de 12.705.159 euros correspondientes a los costes de reforma y rehabilitación de hoteles por importe de 941.903 euros, los edificios situados en la calle Arapiles 14 (5.785.510 euros), Pradillo 42 (177.999 euros) y Titán 13 (73.424 euros) de Madrid, así como en el Centro Comercial Sexta Avenida (58.500 euros) y al inicio de las obras de construcción del hospital y el hotel de Valdebebas en Madrid (5.667.823 euros) a cuya finalización serán explotados en régimen de arrendamiento por Sanitas S.A. de Hospitales y Meliá Hotels International, S.A., respectivamente.
- Adicionalmente, la Sociedad ha incurrido en costes por importe de 280.602 euros que han sido activados como coste de las inversiones inmobiliarias.

Desinversiones: Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 4.582.569 euros. Las principales bajas del ejercicio 2022 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Vallecas Comercial I (13 unidades), Sanchinarro VII (8 unidades) y Coslada III (6 unidades) por un coste bruto de 4.582.569 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio conjunto de 350.824 euros, que ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2022.

Traspasos: Durante el ejercicio se han producido traspasos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias por importe de 7.128.552 euros (3.413.344 euros en 2021), como resultado de la finalización de obras de reforma de varios hoteles (941.903 euros) y el edificio de Pradillo 42 (379.579 euros). Así mismo, el 27 de diciembre se ha procedido a la entrega al arrendatario Ontreo (Grupo Planeta) del edificio de oficinas situado en la calle Arapiles 14 de Madrid con motivo de la finalización de la reforma del edificio, habiendo sido el coste incurrido en el mismo de 5.807.070 euros.

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, la Sociedad ha procedido a valorar al cierre del ejercicio 2022 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que han sido realizadas por el experto independiente Jones Lang LaSalle, arrojan en algunos activos un valor razonable inferior al valor neto contable de las mismas, por lo que la Sociedad ha calculado los deterioros correspondientes.

El cargo por amortizaciones del ejercicio 2022 ha ascendido a 5.982.921 euros (5.689.081 euros en el ejercicio 2021) y se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortizaciones del inmovilizado" en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Medición del valor razonable y sensibilidad

La metodología utilizada por el valorador independiente en las valoraciones para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha seguido los principios RICS que, fundamentalmente, emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de estos. Para los edificios

con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Asimismo, en el caso de las inversiones inmobiliarias en curso relativas a la construcción del hospital y el hotel de Valdebebas, la Sociedad se ha basado en el valor de edificio terminado o proyecto acabado, incluida en la valoración del experto independiente, que consiste en comparar el valor de los activos una vez desarrollados y en funcionamiento, con el coste incurrido al cierre del ejercicio, adicionado con los costes pendientes de incurrir hasta su puesta en funcionamiento. La dirección de la Sociedad considera que este método de valoración es el adecuado teniendo en cuenta que no existen dudas de que estos proyectos se van a llevar a cabo en las condiciones que actualmente están planificadas, en tanto que en la actualidad los proyectos ya se están ejecutando y que la Sociedad ya dispone de los medios de financiación necesarios para llevarlos a cabo en su configuración actual.

Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores. Así mismo, se ha considerado el valor de edificio terminado en el caso del proyecto inmobiliario en construcción del hotel y hospital de Valdebebas que la Sociedad está desarrollando en la actualidad.

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

El experto independiente aplica los siguientes métodos de valoración a las inversiones inmobiliarias:

Método de valoración	% según GAV
Descuento de flujos de caja	25%
Capitalización	70%
DCF y residual	3%
Comparación	1%
Total	100%

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

- Renta actual: las rentas que genera cada inmueble a fecha de valoración y considerando gastos no repercutibles únicamente para los espacios vacíos.
- Estimación de la renta para los espacios vacíos y/o nuevos arrendamientos durante los años de duración del cash-flow.
- Exit Yield: tasa de rentabilidad exigida al final del periodo de valoración por la venta del activo. Al término del periodo de descuento es necesario determinar un valor de salida de la propiedad. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida basada en la renta que está generando el inmueble en el momento de su venta, siempre que la proyección de flujo de caja entienda una renta estabilizada que podemos capitalizar a perpetuidad.
- TIR: es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión, el valor de la tasa de descuento que hace que el VAN sea igual a cero, para un proyecto de inversión dado.
- ERV: Renta de mercado del activo a fecha de valoración.

Ejercicio 2022

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2022 han sido las siguientes:

	Euros		Exit Yield	TIR
	Renta Actual	ERV		
Hoteles	9.291.336	8.588.259	6,16%	8,07%
Oficinas	13.582.453	14.002.719	4,35%	n/a
Comercial	7.256.979	6.454.183	3,41%	n/a
Centros comerciales	3.334.260	3.121.368	8,03%	10,03%

Ejercicio 2021

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2021 han sido las siguientes:

	Euros		Exit Yield	TIR
	Renta Actual	ERV		
Hoteles	9.449.449	6.857.371	6,16%	8,07%
Oficinas	10.116.162	10.497.870	4,35%	n/a
Comercial	6.938.178	7.019.315	3,41%	n/a
Centros comerciales	3.591.666	3.001.072	8,03%	10,03%

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

	Yield (Euros)			
	2022		2021	
	-0,25%	+0,25%	-0,25%	+0,25%
Hoteles	3.200.000	-3.100.000	6.450.000	-5.730.000
Oficinas	16.430.000	-14.730.000	14.000.000	-12.440.000
Comercial	15.990.000	-13.740.000	15.940.000	-13.700.000
Total	35.620.000	-31.570.000	36.390.000	-31.870.000

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

	ERV (Euros)			
	2022		2021	
	-10%	-10%	-10%	+10%
Oficinas	-24.180.000	24.130.000	-18.810.000	18.990.000
Comercial	-21.200.000	23.980.000	-19.070.000	19.060.000
Total	-45.380.000	48.110.000	-37.880.000	38.050.000

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

	TIR (Euros)			
	2022		2021	
	-0,25%	-0,25%	-0,25%	+0,25%
Hoteles	2.800.000	-2.700.000	2.670.000	-2.560.000
Comercial (sólo centro comercial)	550.000	-530.000	350.000	-350.000
Suelo	400.000	-400.000	1.810.663	-1.911.294
Total	3.750.000	-3.630.000	4.830.663	-2.261.294

Valoración de activos inmobiliarios e impacto en los resultados del ejercicio:

De las valoraciones realizadas se desprende un impacto neto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 de 478.996 euros (impacto neto negativo de 385.598 euros al 31 de diciembre de 2021) siendo el detalle por tipo de activo y el movimiento de la provisión por deterioro de

inversiones inmobiliarias el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Saldo al inicio del ejercicio	-11.982.461	-11.596.863
Hoteles	-508.175	-
Oficinas	-	-73.668
Comercial	-156.225	-419.264
Deterioros	-664.400	-492.932
Oficinas	147.972	-
Comercial	37.433	107.334
Reversiones	185.405	107.334
Saldo al final del ejercicio	-12.461.457	-11.982.461

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 239.361.554 euros (222.711.026 euros al 31 de diciembre de 2021), en el caso de la totalidad de la cartera de la Compañía, excepto para los activos situados en Valdebebas, que arrojan una plusvalía latente de 35.655.694 euros (por comparación entre el valor razonable bruto del proyecto acabado y la estimación total de costes hasta su puesta en funcionamiento).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2022 asciende a 774.460.463 euros (619.668.431 euros al cierre del ejercicio 2021). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros) (*)	
	31/12/2022	31/12/2021
Hoteles (**)	204.000.000	147.040.000
Oficinas	285.681.522	231.411.637
Comercial	211.478.941	214.157.401
Dotacional (**)	73.300.000	-
Solares	-	27.059.393
Total	774.460.463	619.668.431

(*) El valor de mercado neto al 31 de diciembre de 2022 asciende a 755.866.500 euros.

(**) En el caso de los proyectos de Valdebebas, se incluye el valor de mercado de proyecto acabado. Eliminando el efecto de incluir los valores de mercado de los dos proyectos acabados y considerando el valor de mercado en base a avance de obra, el valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2022 asciende a 680.358.044 euros siendo el valor neto de 664.116.641 euros.

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

	m2 sobre rasante	
	31/12/2022	31/12/2021
Hoteles	99.408	80.135
Oficinas	62.406	45.861
Comercial	40.852	40.736
Dotacional	19.273	-
Total	221.938	166.732

Al 31 diciembre de 2022, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 92% (92% al 31 de diciembre de 2021) en base a los metros cuadrados arrendados.

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

Por otro lado, los activos en renta de la Sociedad se encuentran afectados a garantías hipotecarias a 31 de diciembre de 2022 por importe de 62.461.471 euros (50.867.006 euros al 31 de diciembre de 2021), correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	2022	2021
José Abascal, 41	9.690.000	10.374.000
Titán, 13	9.708.654	10.511.131
Conde de Peñalver, 16	6.303.992	6.825.054
Valle de la Fuenfría, 3	7.763.333	8.266.780
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	10.545.492	11.090.040
Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7	3.450.000	3.800.000
Arapiles, 14	12.000.000	-
Hotel Valdebebas	3.000.000	-
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos (Nota 13)	62.461.471	50.867.006

Nota: El valor neto contable de estos inmuebles con garantía hipotecaria al 31 de diciembre de 2022 asciende a 175.347.345 euros (125.883.498 euros al 31 de diciembre de 2021).

En el ejercicio 2022 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 30.644.323 euros (24.081.817 euros en el ejercicio 2021). Dentro de esta cifra se encuentra registrado el ingreso por repercusión de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas y que ascendieron a 1.047.429 euros en el ejercicio 2022 (910.905 euros en el ejercicio 2021).

Al cierre del ejercicio 2022, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al cierre del ejercicio 2022, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 8.811.387 euros (8.707.323 euros al cierre del ejercicio 2021).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2022 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

8. Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, 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	
	2022	2021
Menos un año	29.272.582	25.769.308
Entre uno y cinco años	87.953.936	80.884.702
Más de cinco años	103.961.317	122.805.156
Total	221.187.835	229.459.166

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

	WAULT	
	31/12/2022	31/12/2021
Hoteles	8,64	9,01
Oficinas	6,52	6,81
Comercial	11,07	11,74
Dotacional	10,00	10,00
Total Promedio	9,10	9,39

9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes:

	Euros	
	Saldo al	Saldo al
	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros a coste amortizado		
Derivados	314.055	-
Otros activos financieros	2.706.786	2.576.870
Largo plazo / no corrientes	3.020.841	2.576.870
Otros activos financieros	796.335	166.906
Corto plazo / corrientes	796.335	166.906
Total	3.817.176	2.743.776

	Euros	
	Saldo al	Saldo al
	31/12/2022	31/12/2021
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		
Otros activos financieros	16.478.110	13.399.701
Corto plazo / corrientes	16.478.110	13.399.701
Total	16.478.110	13.399.701

El movimiento de los epígrafes de "Otros activos financieros" e "Instrumentos de patrimonio" y "Derivados" a corto y largo plazo durante los ejercicios 2022 y 2021, es como sigue:

Ejercicio 2022

	Euros				
	Saldo al	Adiciones	Ajuste	Retiros	Saldo al
	31/12/2021		Valor		31/12/2022
Instrumentos de patrimonio	13.399.701	5.995.506	-2.917.097	-	16.478.110
Derivados	-	-	314.055	-	314.055
Otros activos financieros	2.743.776	937.232	-	-177.887	3.503.121
Total	16.143.477	6.932.738	-2.603.042	-177.887	20.295.286

Ejercicio 2021

	Euros				
	Saldo al	Adiciones	Ajuste	Retiros	Saldo al
	31/12/2020		Valor		31/12/2021
Créditos empresas asociadas (Nota 19.2)	2.450.366	-	-	-2.450.366	-
Instrumentos de patrimonio	13.058.645	-	341.056	-	13.399.701
Otros activos financieros	2.546.685	398.583	-	-201.492	2.743.776
Total	18.055.696	398.583	341.056	-2.651.859	16.143.477

Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

Instrumentos de patrimonio destinados para negociar

En el ejercicio 2019, la Sociedad procedió a la compra de 6.950 acciones de la sociedad cotizada Unibail Rodamco, con un coste de adquisición total de 1.002.786 euros, que fueron registradas en el epígrafe de "Instrumentos de patrimonio a corto plazo". Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha realizado la valoración de dichas acciones resultando un ajuste negativo de valor por importe de 90.281 euros, que ha sido reconocido en el epígrafe de "Resultados de la cartera de negociación" al 31 de diciembre de 2022 (negativo por 20.572 euros en el ejercicio 2021).

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 fueron registradas en el epígrafe de "Instrumentos de patrimonio a corto plazo". Durante el ejercicio 2022 se han adquirido 1.113.250 acciones, con un coste de adquisición total de 5.995.506 euros, que están registradas también en el epígrafe de "Instrumentos de patrimonio a corto plazo". Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha realizado la valoración de dichas acciones resultando un ajuste negativo de valor por importe de 2.826.816 euros, que ha sido reconocido en el epígrafe de "Resultados de la cartera de negociación" (positivo por 361.628 euros en el ejercicio 2021).

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha cobrado dividendos derivados de estas inversiones financieras por importe de 377.351 euros (345.905 euros en el ejercicio 2021). Dichos ingresos se encuentran registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad en el epígrafe de "Ingresos financieros de terceros".

La variación en el valor razonable, durante el ejercicio y la acumulada desde su origen, se muestra a continuación:

Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias								
	Euros							
	Coste		Adquisición	Valor razonable a		Variación	Método	Nivel
	31/12/2021	31/12/2022	2022	31/12/2021	31/12/2022	2022	VR	
Unibail Rodamco	1.002.786	1.002.786	-	428.259	337.979	-90.280	Cotización	1
Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.	11.548.536	17.544.042	5.995.506	12.971.442	16.140.131	3.168.690	Cotización	1
Total	12.551.322	18.546.828	5.995.506	13.399.701	16.478.110	3.078.410		

Las principales técnicas de valoración y las variables utilizadas en la medición del valor razonable se corresponden con el nivel 1, esto es, el precio de la cotización de dichas acciones en el mercado secundario al 31 de diciembre de 2022.

Derivado

A 31 de diciembre del 2022 se ha producido un aumento patrimonial de 314.055 euros debido a la valoración del instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), este importe está relacionado con el epígrafe Instrumentos de cobertura en la Nota 15.

Otros activos financieros corrientes y no corrientes a coste amortizado

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 8, así como un importe de 454.848 euros a corto plazo correspondiente a los costes de constitución de préstamos formalizados por la Sociedad en el ejercicio 2022 que aún están pendientes de liquidar por parte de la gestoría de la entidad financiera prestamista.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Otros activos financieros", al 31

de diciembre de 2022, es el siguiente:

	Euros					
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Otros activos financieros	796.335	579.857	185.487	392.845	1.548.597	3.503.121
Total	796.335	579.857	185.487	392.845	1.548.597	3.503.121

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros					
	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Otros activos financieros	166.906	70.387	552.581	164.995	1.788.908	2.743.776
Total	166.906	70.387	552.581	164.995	1.788.908	2.743.776

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	4.174.532	3.607.767
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	20.017
Personal	944	480
Activos por impuesto corriente (18.2)	20.362	7.346
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18.1)	9.837	-
Total	4.205.675	3.635.610

gEl saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” presenta el siguiente desglose, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Cientes	3.848.969	3.070.217
Efectos comerciales en cartera	314.446	328.664
Efectos impagados	11.117	208.886
Cientes de dudoso cobro	3.494	3.665
Deterioro	-3.494	-3.665
Total	4.174.532	3.607.767

El saldo de clientes, a cierre del ejercicio 2022 recoge, principalmente, algunos de los importes pendientes de cobro correspondientes a la renta del cuarto trimestre de 2022, así como las rentas variables de ciertos hoteles propiedad de la Sociedad que se calculan y facturan al cierre del ejercicio en base al GOP (beneficio de explotación) e ingresos del año.

El movimiento del deterioro de clientes registrados es como sigue a continuación siendo el impacto en la cuenta de resultados del ejercicio 2022 de 171 euros de beneficio (6.456 euros de beneficio en el ejercicio 2021):

	Euros	
	2022	2021
Saldo al inicio del ejercicio	-3.665	-10.121
Deterioro de clientes	-3.494	-2.094
Reversión de créditos comerciales	3.665	8.550
Saldo al final del ejercicio	-3.494	-3.665

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo recogido en “Tesorería” corresponde, principalmente, al saldo disponible en cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

12. 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 32 en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022, 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.

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.

13. Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2022, el capital suscrito se compone de 4.452.197 acciones nominativas de 60,10 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 267.577.040 euros.

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el 21 de diciembre de 2011 en la Bolsa de Luxemburgo. La cotización al cierre del ejercicio, la cotización media del último trimestre del ejercicio y la cotización media del ejercicio 2022 han sido de 65,00, 65,34 y 65,80 euros por acción, respectivamente. Las acciones tienen carácter nominativo, están representadas por medio de anotaciones en cuenta, y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable.

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

Las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%, al 31 de diciembre de 2022, son las siguientes:

	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	498.360	11,19%
Cogein, S.L.U.	448.807	10,08%

La Sociedad pertenece al Grupo PER 32, cuya Sociedad Dominante última es PER 32, S.L., domiciliada en Madrid.

b) Reservas

Reserva legal

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

Así mismo, de acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2022, la reserva legal no está totalmente constituida.

Reserva voluntaria

Tras el reparto del resultado de la Sociedad del ejercicio 2021, el saldo de este epígrafe del patrimonio asciende a 4.798.646 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

Durante el ejercicio 2022 no se ha procedido a aprobar ningún pago a cuenta de dividendos.

d) Distribuciones de resultados

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse

en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

Como se indica en la Nota 2, de acuerdo con la Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, la Sociedad está sujeta a un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación para los ejercicios fiscales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021. El tipo de gravamen en vigor es el del 15% y tendrá carácter de cuota del impuesto sobre sociedades.

e) Gestión del capital

La Sociedad se financia, fundamentalmente, con fondos propios. Sólo en el caso de nuevas inversiones la Sociedad puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria y/o emisión de instrumentos financieros de renta fija, financiar la adquisición de estas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

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

f) Ajustes por cambios de valor

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

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Operaciones de cobertura (Nota 14)	-314.055	283.008
Total	-314.055	283.008

g) Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022

	Euros		
	31/12/2021	Aplicaciones	31/12/2022
Subvenciones de capital	985.139	-56.351	928.789
Total	985.139	-56.351	928.789

Ejercicio 2021

	Euros		
	31/12/2020	Aplicaciones	31/12/2021
Subvenciones de capital	1.041.490	-56.351	985.139
Total	1.041.490	-56.351	985.139

Debido al cambio de tributación según la modificación operada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de la Ley 11/2009, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad pasó a tributar al tipo de gravamen del 0%. Por tanto, la Sociedad ha procedido a regularizar el efecto fiscal del pasivo por impuesto diferido e integrarlo en bruto en el epígrafe de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del Patrimonio neto de la Sociedad.

Estas subvenciones, corresponden con la subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales para el desarrollo de la zona. Al 31 de diciembre de 2022 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 (581.814 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 (346.975 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 2022 se ha imputado como ingreso un importe de 56.351 euros (56.351 euros en el ejercicio 2021) en el epígrafe de “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	104.798.848	80.987.013
Derivados (Nota 15)	-	283.008
Otros pasivos financieros	3.900.223	3.670.947
Total Deudas a largo plazo	108.699.071	84.940.968
Obligaciones y bonos	-	2.026.165
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	35.026.384	15.343.959
Otros pasivos financieros	488.482	599.852
Total Deudas a corto plazo	35.514.866	17.969.976
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	144.213.937	102.910.944

Pasivos financieros a coste amortizado

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” por un importe conjunto de 10.000.000 euros que ha quedado amortizado totalmente el 23 de junio de 2022 con el pago del cupón anual y la amortización del bono de 2.000.000 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 31 de diciembre de 2022, dichos gastos han ascendido a 12.696 euros (44.419 euros al 31 de diciembre de 2021). 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 siendo su valor en libros en cada momento de cierre una aproximación aceptable de su valor razonable.

Deuda con entidades de crédito a largo y corto

Al 31 de diciembre de 2022, la deuda de la Sociedad con entidades de crédito asciende a 139.825.232 euros (96.330.972 euros al 31 de diciembre de 2021).

Las características de los préstamos con garantía hipotecaria vigentes al 31 de diciembre de 2022, 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	9.690.000	2031
Titán, 13	Banco Santander	2015	15.735.000	9.708.654	2025
Conde de Peñalver, 16	Banco Santander	2015	10.217.000	6.303.992	2025
Valle de la Fuenfría, 3	Kutxabank	2018	10.000.000	7.763.333	2028
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	CaixaBank	2019	12.000.000	10.545.492	2030
Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7	Banca March	2018	4.500.000	3.450.000	2028
Arapiles 14 (*)	Bankinter	2022	24.000.000	12.000.000	2037
Hotel Valdebebas (*)	Banco Santander	2022	33.000.000	3.000.000	2035
Total			120.852.000	62.461.471	
Costes apertura	Bankinter	2022	-	-315.555	
Total			120.852.000	62.145.916	

(*) Estos préstamos están destinados a la financiación de obras de rehabilitación y construcción. El préstamo que financia la reforma del edificio de Arapiles 14 está formalizado con Bankinter y pendiente de una última disposición de 12.000.000 euros que se realizará en el primer trimestre de 2023. El préstamo del Hotel Valdebebas está formalizado con Banco Santander y su disposición hasta los 33.000.000 euros se realizará durante los años de construcción del inmueble en base al avance de obra.

Las características de los préstamos con garantía personal vigentes al 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

	Inicio	Euros		Vencimiento
		Importe inicial	Capital pendiente	
Banco Santander	2020	12.000.000	9.069.341	2025
Banco Santander	2021	30.000.000	24.461.457	2026
Banco Santander	2022	10.000.000	10.000.000	2023
Abanca	2022	3.000.000	2.700.000	2027
Pichincha	2022	5.000.000	4.183.178	2025
Banca Pueyo	2022	5.000.000	5.000.000	2030
Banca Pueyo	2022	5.000.000	5.000.000	2030
Bankinter	2022	10.000.000	10.000.000	2032
Total		80.000.000	70.413.976	

Adicionalmente, dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se encuentran dos pólizas de crédito contratadas con Bankinter con un límite de 2.000.000 euros una y 5.000.000 euros otra, ambas con vencimiento el 26 de octubre de 2023. Dichas pólizas se encuentran dispuestas al 31 de diciembre de 2022 en la cantidad de 6.872.437 euros. Asimismo, se encuentran registrados los intereses devengados y no vencidos a 31 de diciembre de 2022 que ascienden a 392.903 (158.289 a 31 de diciembre de 2021).

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el ejercicio 2022, ascienden a 1.914.180 euros (1.772.748 euros en el ejercicio 2021), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Como se desprende de la información descrita en esta nota, durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha formalizado diferentes préstamos a largo plazo (hipotecarios y no hipotecarios) con objeto de financiar sus actividades. Los costes de constitución de dichos préstamos se encuentran registrados en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” del balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 que ascienden a 315.555 euros y que se registran como gasto en la cuenta de resultados en base anual de acuerdo con el periodo de amortización de los préstamos a los que están vinculados. Adicionalmente, el epígrafe de “Otros activos financieros” (ver Nota 9) recoge un saldo de 454.848 euros correspondiente a los costes de constitución de préstamos firmados por la Sociedad en el ejercicio 2022 que aún están pendientes de formalizar por parte de la gestoría de la entidad financiera prestamista.

Los tipos de interés de los préstamos se establecen en términos de mercado referenciados a Euribor con un diferencial fijo, a excepción del préstamo cubierto con la garantía de cobertura.

El epígrafe “Fianzas y depósitos” recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 7.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	Euros					
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas con entidades crédito (*)	35.026.384	19.703.541	31.505.107	8.827.366	44.762.834	139.825.232
Fianzas y depósitos a largo plazo	-	448.430	205.388	1.412.640	1.833.765	3.900.223
Fianzas y depósitos a corto plazo	488.482	-	-	-	-	488.482
Total	35.514.811	20.151.971	31.710.496	9.266.692	47.569.913	144.213.882

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 62.461.471 euros, préstamos con garantía personal por importe de 70.413.976 euros, disposiciones en póliza de crédito por importe 6.872.437 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 392.903 euros.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	Euros					
	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Obligaciones y bonos	2.000.000	-	-	-	-	2.000.000
Intereses obligaciones y bonos	26.165	-	-	-	-	26.165
Deudas con entidades crédito (*)	15.343.959	13.988.663	14.148.068	26.369.099	26.481.184	96.330.972
Fianzas y depósitos a largo plazo	-	106.510	1.325.594	183.327	2.055.516	3.670.947
Fianzas y depósitos a corto plazo	599.852	-	-	-	-	599.852
Derivados	-	-	-	-	283.008	283.008
Total	17.969.976	14.095.173	15.473.662	26.552.426	28.819.708	102.910.944

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 50.867.006 euros, préstamos con garantía personal por importe de 42.000.000 euros, disposiciones en póliza de crédito por importe 3.305.677 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 158.289 euros.

15. Instrumentos de cobertura

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al cierre del ejercicio 2022, es el siguiente:

	Clasificación	Tipo	Euros		Valor razonable
			Nominal vivo	Vencimiento	Activo
Swap tipo interés	Cobertura tipo interés	Variable a Fijo	8.550.000	01.04.2026	314.055

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al cierre del ejercicio 2021, es el siguiente:

	Clasificación	Tipo	Euros		Valor razonable
			Nominal vivo	Vencimiento	Pasivo
Swap tipo interés	Cobertura tipo interés	Variable a Fijo	8.550.000	01.04.2026	283.008

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:

- Aumento patrimonial por importe de 597.063 euros en el ejercicio 2022 (reducción de 283.008 euros en el ejercicio 2021), 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 5.5.3 sobre normas de registro y valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan arriba como de cobertura.

16. 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.

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	44,48	41,78
Ratio de operaciones pagadas	49,84	44,27
Ratio de operaciones pendientes de pago	21,88	27,43
	Euros	
Total pagos realizados	15.562.518	6.777.911
Total pagos pendientes	3.689.510	1.174.472

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).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	2022
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	26,09
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	1.520
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	66,61%
	Euros
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	13.037.097
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	83,77%

17. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad a 31 de diciembre de 2022 tiene otorgado un aval, de la entidad Kutxabank, ante el Ayuntamiento de Madrid para la correcta gestión de residuos, por importe 6.431 euros, por las obras de acondicionamiento puntual del edificio sito en la calle Pradillo 42.

18. Administraciones públicas y situación fiscal

18.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Retenciones del ejercicio en curso	20.362	-	7.346	-
Retenciones ejercicios anteriores	9.837	-	-	-
Impuesto sobre Valor Añadido	-	306.938	-	755.463
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	51.381	-	20.971
Retenciones de alquiler	-	505	-	-
Retenciones de capital mobiliario	-	30.287	-	-
Seguridad Social	-	7.483	-	6.462
Total	30.199	396.594	7.346	782.896

El resultado líquido del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2021 aumenta en 2.491 euros (pasa de 7.346 euros a 9.837 euros) por las retenciones de capital inmobiliario de la comunidad de propietarios de Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 que se recibieron con posterioridad al cierre del ejercicio, pero que constan dentro del cálculo del Impuesto y la devolución solicitada en julio de 2022.

La comunicación de la devolución por parte de la Agencia Tributaria se ha recibido el 6 de febrero de 2023. En la comunicación se informa de un incremento de 9 euros por intereses de demora, siendo el importe líquido total de la devolución 9.846 euros.

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los

ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Resultado antes de Impuestos	14.254.856	21.824.771
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	162.102	219.312
Base Imponible previa	14.416.958	22.044.083
Base imponible (0%)	14.416.958	22.044.083
Base imponible (25%)	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible fiscal al 0%	14.416.958	22.044.083
Base imponible fiscal al 25%	-	-
Cuota íntegra (0%)	-	-
Cuota íntegra (25%)	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	20.362	7.346
Líquido a (pagar) / devolver	20.362	7.346

Las diferencias temporarias del ejercicio 2022 que modifican el resultado contable antes de impuestos ascienden a 162.102 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 441.736 euros.
- Ajuste positivo por los deterioros de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2022, por importe de 664.400 euros.
- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias, por importe de 111.101 euros.
- Durante el ejercicio 2022, se ha registrado como diferencia temporaria la amortización correspondiente al fondo de comercio generado en la fusión producida (ver Nota 1) en el ejercicio, por importe de 50.538 euros.

Al cierre del ejercicio 2022, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 5.847.095 euros (5.518.708 euros en 2021) 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 425.558 euros, así como los deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 5.421.537 euros.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar por importe de 357.592 euros (357.592 euros al 31 de diciembre de 2021).

Al cierre del ejercicio 2022 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto sobre sociedades.

Así mismo, al 31 de diciembre de 2022 existen deducciones en cuota pendientes de recuperar por importe de 453 euros (mismo importe a 31 de diciembre 2021).

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

2022, los Administradores han propuesto a los Accionistas destinar a dividendos 12.653.959 euros (15.148.123 euros en 2021), por lo que ha devengado Impuesto sobre Sociedades sobre dicho dividendo atendiendo a la cuota a pagar por importe de 0 euros.

Así mismo, según el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad está obligada a repartir en concepto de dividendos al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente 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 juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

A estos efectos, la Sociedad ha obtenido en el ejercicio 2022 un beneficio por la venta de activos inmobiliarios por importe de 350.824 euros como resultado de la venta de diferentes promociones en Vallecas, Sanchinarro y Coslada (8.988.341 euros en 2021 de beneficio neto tras la imputación de los costes de transacción en la venta del inmueble). Durante el ejercicio 2022 se ha invertido en activos inmobiliarios un importe superior al 50% del beneficio obtenido en la referida venta por lo que se da por cumplido el requisito de reinversión descrito anteriormente.

Gasto por impuesto sobre Sociedades

Con motivo de la aplicación de la Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre mediante la que se aprueba el “gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario” dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación, la Sociedad no ha procedido a dotar provisión por impuesto sobre sociedades hasta el momento en el que se apruebe en la Junta General de Accionistas de la Sociedad el reparto del beneficio del ejercicio 2022.

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 Ininside Meliá Gran Vía: 2002
 - Local Gran Vía 34: 2002
 - Local Dulcinea: 1995
 - Oficinas Pradillo 42: 2009
 - Local Albalá 7: 2003
 - Oficinas Gran Vía 1 1º y 2º derecha: 1993
 - Local Gran Vía 1 1º izquierda: 1998

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

Datos al 31/12/2022 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Gran Vía, 1 1º izquierda	541.883	2.730.000	2.188.117
Gran Vía, 1 1º derecha	474.791	3.013.000	2.538.209
Gran Vía, 1 1º izquierda	570.505	2.873.000	2.302.495
Hotel y local Gran Vía 34	45.845.703	43.065.500	-2.780.203
Local Dulcinea	446.843	1.525.000	1.078.157
Local Albalá 7	846.985	2.873.300	2.026.315
Pradillo, 42	17.762.500	18.227.308	464.808
Total	66.489.210	74.307.108	7.817.898

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

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

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

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

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

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

Datos al 31/12/2022 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Gran Vía 1 2º izquierda	374.654	1.940.000	1.565.346
Centro Comercial Marina Isla Canela	1.798.346	4.700.000	2.901.654
Hotel Barceló	7.090.735	23.700.000	16.609.265
Hotel Atlántico	18.667.707	29.200.000	10.532.293
Hotel Playa Canela	14.984.936	15.900.000	915.064
Hotel Iberostar	18.358.560	23.700.000	5.341.440
Hotel Isla Canela Golf	4.147.317	4.700.000	552.683
Total	65.422.255	103.840.000	38.417.745

V.N.F.: Valor neto fiscal
V.M.T.: Valor mercado transmisión
R.D.: Renta diferida

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

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

C. Bensell Mirasierra, S.L.U.

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

Datos al 31/12/2022 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

18.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente en España, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre de 2022, la Sociedad tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

18.4 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).

19. Ingresos y gastos

19.1 Importe Neto de la cifra de negocios, otros ingresos de explotación y subvenciones

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Hoteles	9.747.961	6.389.336
Oficinas	11.331.546	9.266.406
Comercial	9.564.815	7.443.982
Industrial	-	982.093
Subtotal alquileres	30.644.323	24.081.817
Prestaciones de servicios varios	63.007	38.396
Subvenciones de capital traspasadas al resultado	56.351	56.351
Total ingresos	30.763.680	24.176.564

La facturación de la Sociedad, durante los ejercicios 2022 y 2021, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

19.2 Gastos de personal

El saldo de este epígrafe en los ejercicios 2022 y 2021, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios:		
Sueldos, salarios y asimilados	358.311	340.467
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	74.088	68.559
Otras cargas sociales	53.704	54.524
Total	486.103	463.550

19.3 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, en los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Arrendamientos	27.921	18.306
Reparaciones y conservación	851.544	525.084
Servicios de profesionales independientes	365.912	858.745
Primas de seguros	78.669	76.693
Servicios bancarios y similares	9.012	14.128
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	21.951	3.975
Suministros	1.245.470	632.759
Otros servicios	410.322	251.867
Otros tributos	2.289.343	2.014.701
Total	5.300.144	4.396.258

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

20.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, en los ejercicios 2022 y 2021, han sido las siguientes:

	Euros					
	31/12/2022			31/12/2021		
	Gastos explotación	Ingresos	Gastos financieros	Gastos explotación	Ingresos	Ingresos financieros
Isla Canela, S.A.	126.218	108.891	-	91.501	103.318	540
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	670.098	25.253	26.519	215.644	24.208	38.663
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	5.317	689	-	-21	434	-
Cogein, S.L.U.	-	751	132.886	-	753	-
Propiedades Cacerfeñas, S.L.U.	-	294	-	-	295	-
Triangulo Plaza Cataluña, S.L.	-	260	-	-	259	-
Jardins Sottomayor - Inmobiliária e Turismo, SA	-	3.267	-	-	3.209	-
Codes Capital Partners, S.L.U.	-	-	-	-	319	-
Cotos Capital S.L.	-	322	-	-	-	-
Pryconsa Senyor, S.L.	-	5.813	-	-	3.121	-
Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L.	-	1.208	-	-	751	-
Per 32, S.L.	-	183	-	-	200	-
Total	801.633	146.931	159.405	307.124	136.867	39.203

En este sentido, al 31 de diciembre de 2022, la relación existente entre las sociedades con las que la

Sociedad tiene "Operaciones y saldos con partes vinculadas" relevantes 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.

20.2 Saldos con sociedades vinculadas

El importe de los saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

Ejercicio 2022

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas (Nota 9)	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Cogein, S.L.U.	-	3.461.920
Total	-	3.461.920

Ejercicio 2021

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas (Nota 9)	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa, S.A. (Nota 8)	-	38.400
Total	-	38.400

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 con 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. La vigencia de este contrato se estableció con una duración anual, renovándose tácitamente por periodos anuales, salvo voluntad expresa de las partes.
- 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 fecha 1 de septiembre de 2022, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco de financiación recíproca por el que cualquier sociedad con exceso de liquidez puede financiar al resto de sociedades que precise dicha financiación en condiciones de mercado siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es

de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.

Como consecuencia de las fusiones descritas en la Nota 1 se traspasaron a la Sociedad todas las obligaciones y derechos derivados de los siguientes contratos con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. e 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.
- El 1 de noviembre de 2022, se firma con la sociedad Planificación Residencial y Gestión, S.A.U un contrato de subarriendo de una parte de la segunda planta del edificio de oficinas sito en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7. El plazo de duración del subarrendamiento es el mismo que el del arrendamiento suscrito por Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. como arrendataria.

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

La remuneración total, devengada en los ejercicios 2022 y 2021 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	
	2022	2021
Retribución fija	40.000	40.000
Retribución variable	1.000	1.000
Dietas	10.000	10.000
Total	51.000	51.000

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

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 la Sociedad no ha satisfecho importe alguno como concepto de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

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

El número de Consejeros distribuido por sexos es el que a continuación detallamos para los ejercicios 2022 y 2021:

2022			2021		
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.

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

Al cierre del ejercicio 2022, 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.

23. Otra información

23.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

	2022	2021
Dirección	1	1
Personal técnico	1	1
Personal administrativo	4	4
Total	6	6

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

	2022		2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	3	2	3	2
Dirección	1	-	1	-
Personal técnico	1	-	1	-
Personal administrativo	2	2	2	2
Total	7	4	7	4

No existen personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021.

23.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, BDO Auditores, S.L.P., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2022	2021
Servicios de Auditoría	29.380	28.250
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	29.380	28.250
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	29.380	28.250

24. Información medioambiental

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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. Información segmentada

Ejercicio 2022

	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	9.785.315	11.352.483	9.569.532	-	30.707.329
Costes Indirectos	-1.105.863	-2.505.625	-1.541.024	-	-5.152.512
Margen Neto	8.679.451	8.846.859	8.028.508	-	25.554.818
Gastos generales	-201.949	-234.292	-197.495	-	-633.736
Ebitda	8.477.503	8.612.567	7.831.012	-	24.921.082
% s/ ingresos	86,63%	75,87%	81,83%	-	81,16%
Amortizaciones	-2.327.936	-2.519.145	-1.135.839	-3.203	-5.986.123
Subvenciones	56.351	-	-	-	56.351
Resultados extraordinarios	-20.765	172	-	-	-20.593
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	350.824	-	-	350.824
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	-478.996	-	-	-478.996
Resultado financiero	-	-779.421	-155.478	-3.652.788	-4.587.688
Ebt	6.185.153	5.186.000	6.539.695	-3.655.991	14.254.857
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
Resultado neto	6.185.153	5.186.000	6.539.695	-3.655.991	14.254.857
% s/ ingresos	63,21%	45,68%	68,34%	0,00%	46,42%

Ejercicio 2021

	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	6.406.676	9.287.463	7.443.982	982.092	-	24.120.213
Costes Indirectos	-978.469	-2.156.471	-498.108	-52.939	-	-3.685.987
Margen Neto	5.428.206	7.130.992	6.945.874	929.153	-	20.434.226
Gastos generales	-162.774	-235.966	-189.129	-24.952	-	-612.822
Ebitda	5.265.432	6.895.026	6.756.745	904.201	-	19.821.404
% s/ ingresos	82,19%	74,24%	90,77%	92,07%	-	82,18%
Amortizaciones	-2.269.685	-2.246.719	-1.040.657	-132.021	-1.527	-5.690.608
Subvenciones	56.351	-	-	-	-	56.351
Resultados extraordinarios	24.854	-	-	-	-	24.854
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	8.961.619	-	-	-	8.961.619
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	6.456	-	-	6.456
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	-73.669	-311.929	-	-	-385.598
Resultado financiero	-	-722.904	-416.146	53.318	116.026	-969.706
Ebt	3.076.952	12.813.352	4.994.470	825.498	114.499	21.824.771
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	3.076.952	12.813.352	4.994.470	825.498	114.499	21.824.771
% s/ ingresos	48,03%	137,96%	67,09%	84,06%	-	90,48%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

	Euros					
	31/12/2022			31/12/2021		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	9.785.315	31,87%	102.661.073	6.406.676	26,56%	104.555.281
Oficinas	11.352.483	36,97%	209.919.449	9.287.463	38,50%	171.032.481
Comercial	9.569.532	31,16%	96.818.388	7.443.982	30,86%	98.012.024
Industrial	-	-	-	982.092	4,07%	-
Dotacional	-	-	14.214.881	-	-	-
Solares	-	-	-	-	-	23.357.622
Total ingresos	30.707.329	100%	423.613.790	24.120.213	100,00%	396.957.408

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

	Euros			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	22.306.777	72,64%	18.467.232	76,56%
Huelva	8.400.553	27,36%	5.652.981	23,44%
Castellón	-	-	-	-
Total	30.707.329	100,00%	24.120.213	100,00%

Adicionalmente, desde un **punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 31 de diciembre de 2022, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 92% (92% en 2021) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

	31/12/2022		31/12/2021	
	m2	Ocupación	m2	Ocupación
Hoteles	99.408	100,00%	80.135	100,00%
Oficinas	62.406	95,41%	45.861	89,52%
Comercial	40.852	61,73%	40.736	80,40%
Dotacional	19.273	100,00%	-	-
Total	221.938	91,66%	166.732	92,33%

Con relación a la Parcela TER.02-178-A (Valdebebas) de uso hotelero y dotacional, en el ejercicio 2022, tras

la firma de sendos contratos de arrendamiento de cosa futura e inicio de las obras de construcción, la Sociedad ha incluido en la superficie bruta alquilable de uso hotelero y dotacional la cifra de los metros cuadrados de esta parcela, que ha sido segregada en dos fincas resultantes en este ejercicio 2022, y que totalizan 19.273 m² cada una de ellas.

Durante el ejercicio 2022, el índice de ocupación de los bienes inmuebles se ha mantenido con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2021.

26. Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con el artículo 525 de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades que hayan emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea, en el sentido del punto 13 del artículo 1 de la Directiva 93/22/CEE del Consejo, de 10 de mayo de 1993, relativa a los servicios de inversión en el ámbito de los valores negociables, y que, de acuerdo con la normativa en vigor, únicamente publiquen cuentas anuales individuales, vendrán obligadas a informar en la memoria de las cuentas anuales de las principales variaciones que se originarían en los fondos propios y en la cuenta de pérdidas y ganancias si se hubieran aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (en adelante, “las NIIF-UE”).

Una vez aplicado el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el Real Decreto 1159/2010, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 y modificado el 1/2021 de 12 enero, a las operaciones de la Sociedad, no existen diferencias significativas entre dicha norma y las NIIF-UE, salvo por la inclusión de las subvenciones de capital, netas de su correspondiente efecto impositivo, en el patrimonio neto de la Sociedad.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no tiene en vigor ningún contrato de arrendamiento en virtud del cual actúe como arrendatario (arrendamiento operativo), por lo que no es de aplicación la NIIF 16 en cuanto al reconocimiento de un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento.

Adicionalmente, las modificaciones a la IFRS 16 “Leases: Covid-19 Related Rent Concessions beyond 30 June 2021” con aplicación obligatoria a partir del 1 de abril de 2021 no suponen efectos sobre el patrimonio y los resultados de la Sociedad.

27. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2022 no se han producido hechos relevantes que sean preciso desglosar en este apartado a excepción de:

- El pasado 13 de enero, la Sociedad ha firmado con Banca March una línea de financiación de circulante con garantía personal por importe de 7.500.000 € de libre disposición y vencimiento el 13 de enero de 2024.
- Con fecha 6 de febrero de 2023, la Sociedad ha realizado la segunda y última disposición de 12.000.000 euros del préstamo formalizado con Bankinter en 2022 para la financiación de las obras de rehabilitación y puesta en funcionamiento del edificio de uso terciario propiedad de la Sociedad y situado en la calle Arapiles 14 de Madrid. Las obras fueron terminadas a finales de diciembre de 2022 habiéndose cumplido a dicha fecha las condiciones precedentes necesarias para realizar dicha disposición que con esta fecha se ha realizado.
- Con fecha 23 de febrero de 2023, la Sociedad ha formalizado un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Santander de 36.000.000 euros con objeto de financiar las obras de construcción de un hospital privado sobre la parcela TER.02-178-A1 propiedad de la Sociedad situada en la calle Gustavo Pérez Puig nº 66 de Madrid. Dicho hospital será explotado por Sanitas S.A. de Hospitales en virtud del contrato de arrendamiento de cosa futura firmado entre las partes en el ejercicio 2022. Dicho préstamo tiene un periodo de disposición y carencia de 3 años y 10 años adicionales de

amortización con cuotas crecientes.

- Con fecha 28 de febrero de 2023, la Sociedad ha formalizado un préstamo con garantía personal con Banco Santander de 10.000.000 euros con objeto de financiar su circulante. Dicho préstamo tiene vencimiento a 12 meses.

Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2022
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Como se describe en la Nota 1, la Sociedad se constituyó, el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo, no habiendo aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	<p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros - Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros - Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.724.518 euros - Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros - Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros - Bº del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros - Bº del 2020 aplicados a reservas: 944.411 euros - Bº del 2021 aplicados a reservas: 6.676.648 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros - Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros - Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros - Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros - Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros - Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros - Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	- Bº fiscal del 2019 por la venta de Rutilo 21, 23 y 25: 572.893 euros
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	<p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros - Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros - Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros - Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	<p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros - Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros - Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.724.518 euros - Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros - Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros - Bº del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros - Bº del 2020 aplicados a reservas: 944.411 euros - Bº del 2021 aplicados a reservas: 6.676.648 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros - Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros - Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros - Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 euros - Distribución de dividendos del 2017: 11.880.376 euros - Distribución de dividendos del 2018: 13.098.821 euros - Distribución de dividendos del 2019: 12.526.626 euros - Distribución de dividendos del 2020: 8.499.697 euros - Distribución de dividendos del 2021: 15.148.124 euros <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros - Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros - Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros - Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros - Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros - Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros - Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros

	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012).	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros - Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros - Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros - Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros - Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 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 - Distribución de dividendos del 2021: 15.148.124 euros <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros - Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros - Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
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.	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016 - Dividendos del 2016: 29 de junio de 2017 - 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 del 2021: 27 de abril de 2022 <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010 - Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011 - Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012 - Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013 - Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014 - Dividendos del 2014: 22 de junio de 2015 - Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016 <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial y que permanecen en el balance de la sociedad a la fecha de información.	<p>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <p>Los inmuebles eran 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 en 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

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Ininside Meliá Gran Vía: 16/05/2002 - Local Gran Vía 34: 16/05/2002 - Local Dulcinea: 21/09/1995 - Oficinas Pradillo 41: 27/02/2009 - Local Albalá, 7: 26/09/2003 - Oficinas Gran Vía 1-1º y 2º Dcha.: 15/10/1993 - Oficinas 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"> - Oficinas Titán, 13: 12/02/2014 - Local 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 y que permanecen en propiedad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Edificio Arapiles, 14: 08/10/2021 - Centro Comercial Sexta Avenida: 30/11/2021 - Oficinas Santiago de Compostela 100 bis: 27/07/2022 - Oficinas Avenida de Cantabria 51: 27/07/2022 																																																						
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>2019: Unibail Rodamco. 6.950 acciones (Valor actual 0,34 MM€)</p> <p>2020: Inmobiliaria Colonial: 1.572.296 acciones</p> <p>2021: Inmobiliaria Colonial: 1.113.250 acciones (Valor actual total inmobiliaria Colonial 16,14 MM€)</p>																																																						
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	<p>El detalle de los activos inmobiliarios y su coste bruto en libros, expresados en millones de euros, es el siguiente:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Meliá Atlántico</td><td style="text-align: right;">36,40</td></tr> <tr><td>Barceló Isla Canela</td><td style="text-align: right;">28,35</td></tr> <tr><td>Iberostar Isla Canela</td><td style="text-align: right;">25,79</td></tr> <tr><td>Meliá Ininside Gran Vía</td><td style="text-align: right;">24,85</td></tr> <tr><td>Playa Canela</td><td style="text-align: right;">17,51</td></tr> <tr><td>Isla Canela Golf</td><td style="text-align: right;">5,28</td></tr> <tr><td>Hotel Valdebebas (en construcción)</td><td style="text-align: right;">14,89</td></tr> <tr><td>Hoteles</td><td style="text-align: right;">153,07</td></tr> <tr><td>Pradillo 42</td><td style="text-align: right;">22,38</td></tr> <tr><td>Sanchinarro VI</td><td style="text-align: right;">5,87</td></tr> <tr><td>Sanchinarro VII</td><td style="text-align: right;">0,86</td></tr> <tr><td>Titán 13</td><td style="text-align: right;">31,91</td></tr> <tr><td>Valle de la Fuenfría, 3</td><td style="text-align: right;">18,23</td></tr> <tr><td>José Abascal 41</td><td style="text-align: right;">25,61</td></tr> <tr><td>Juan Ignacio Luca de Tena,17</td><td style="text-align: right;">30,80</td></tr> <tr><td>Avda. Cantabria, 51</td><td style="text-align: right;">16,75</td></tr> <tr><td>Santiago Compostela, 100 bis</td><td style="text-align: right;">22,33</td></tr> <tr><td>Orense 62</td><td style="text-align: right;">4,40</td></tr> <tr><td>Arapiles, 14</td><td style="text-align: right;">36,27</td></tr> <tr><td>Coslada III</td><td style="text-align: right;">0,21</td></tr> <tr><td>Vallecas Comercial I</td><td style="text-align: right;">1,89</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (2º derecha)</td><td style="text-align: right;">2,87</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (1º derecha)</td><td style="text-align: right;">3,01</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (2º izquierda)</td><td style="text-align: right;">1,94</td></tr> <tr><td>Oficinas</td><td style="text-align: right;">225,32</td></tr> <tr><td>Gran Vía 34</td><td style="text-align: right;">21,53</td></tr> <tr><td>Plaza España</td><td style="text-align: right;">15,10</td></tr> </table>	Meliá Atlántico	36,40	Barceló Isla Canela	28,35	Iberostar Isla Canela	25,79	Meliá Ininside Gran Vía	24,85	Playa Canela	17,51	Isla Canela Golf	5,28	Hotel Valdebebas (en construcción)	14,89	Hoteles	153,07	Pradillo 42	22,38	Sanchinarro VI	5,87	Sanchinarro VII	0,86	Titán 13	31,91	Valle de la Fuenfría, 3	18,23	José Abascal 41	25,61	Juan Ignacio Luca de Tena,17	30,80	Avda. Cantabria, 51	16,75	Santiago Compostela, 100 bis	22,33	Orense 62	4,40	Arapiles, 14	36,27	Coslada III	0,21	Vallecas Comercial I	1,89	Gran Vía 1 (2º derecha)	2,87	Gran Vía 1 (1º derecha)	3,01	Gran Vía 1 (2º izquierda)	1,94	Oficinas	225,32	Gran Vía 34	21,53	Plaza España	15,10
Meliá Atlántico	36,40																																																						
Barceló Isla Canela	28,35																																																						
Iberostar Isla Canela	25,79																																																						
Meliá Ininside Gran Vía	24,85																																																						
Playa Canela	17,51																																																						
Isla Canela Golf	5,28																																																						
Hotel Valdebebas (en construcción)	14,89																																																						
Hoteles	153,07																																																						
Pradillo 42	22,38																																																						
Sanchinarro VI	5,87																																																						
Sanchinarro VII	0,86																																																						
Titán 13	31,91																																																						
Valle de la Fuenfría, 3	18,23																																																						
José Abascal 41	25,61																																																						
Juan Ignacio Luca de Tena,17	30,80																																																						
Avda. Cantabria, 51	16,75																																																						
Santiago Compostela, 100 bis	22,33																																																						
Orense 62	4,40																																																						
Arapiles, 14	36,27																																																						
Coslada III	0,21																																																						
Vallecas Comercial I	1,89																																																						
Gran Vía 1 (2º derecha)	2,87																																																						
Gran Vía 1 (1º derecha)	3,01																																																						
Gran Vía 1 (2º izquierda)	1,94																																																						
Oficinas	225,32																																																						
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
	Centro Comercial Sexta Avenida	10,95
	Vallecas Comercial II	3,91
	Centro Comercial Marina Isla Canela	4,72
	Albalá 7	2,87
	Gran Vía 1 (1º izquierda)	2,73
	Dulcinea 4	1,53
	Comercial	120,14
	Hospital Valdebebas (en construcción)	14,21
	Dotacional	14,21
	Total activos inmobiliarios:	512,75
	Unibail Rodamco	0,34
	Inmobiliaria Colonial:	16,14
	Total:	529,23
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 aplicado a reservas voluntarias: 304.475 euros	

Informe de Gestión

Ejercicio 2022

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Informe de gestión al cierre del ejercicio 2022
1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2022

A continuación, se detallan las principales cifras al 31 de diciembre de 2022 en comparación con el 31 de diciembre de 2021.

	Euros		
	31/12/2022	31/12/2021	+ / -
Ingresos	30.707.329	24.120.213	27%
Arrendamientos	30.644.323	24.081.817	
Prestaciones de servicios varios	63.007	38.396	
Gastos operativos	-5.152.512	-3.685.987	40%
Net operating income (NOI)	25.554.818	20.434.226	25%
Gastos generales	-633.736	-612.822	3%
Ebitda	24.921.082	19.821.404	26%
Resultado financiero	-4.587.688	-969.706	373%
Ebt	20.333.394	18.851.698	8%
Amortizaciones	-5.986.123	-5.690.608	
Subvenciones	56.351	56.351	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	6.456	
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-478.996	-385.598	
Otros resultados	-20.593	24.853	
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	350.824	8.961.619	
Ebt	14.254.857	21.824.771	-35%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	14.254.857	21.824.771	-35%

Indicadores sectoriales al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

	Euros			
	31/12/2022	Por acción	31/12/2021	Por acción
Beneficio neto recurrente	17.341.974	3,90	12.950.956	2,91
Valor neto de los activos	553.905.533	124,41	535.119.847	120,19
Costes	5.786.247		4.859.809	
Ingresos	30.707.329		24.120.213	
Ratio costes/ingresos	18,84%		20,15%	
Ratio de desocupación	7,11%		4,52%	
Rentabilidad neta	4,42%		4,52%	

Principales magnitudes al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

	Ejercicio	
	31/12/2022	31/12/2021
Rentas anualizadas (MM)	29,27	25,77
FFO (MM)	24,84	19,25
FFO (/acción)	5,58	4,32
GAV (MM)	680,36	619,67
NAV (MM)	553,59	535,12
ROA	3,06%	5,22%
ROE	4,57%	6,89%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r) (*)	221.938	166.732
% ocupación al cierre	91,66%	92,57%
Cartera de arrendamientos (MM)	221,19	229,46
WAULT	9,10	9,39
LTV	19,99%	15,41%
Deuda neta (MM)	138,32	97,51
Beneficio (euros/acción)	3,20	4,90
Dividendo (euros/acción)	2,84	3,40
Rentabilidad bruta vía dividendo	4,32%	4,68%

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

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad han ascendido a 512.747.941 euros. Durante el ejercicio 2022, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2022 en inmuebles ascienden a 52.068.463 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

- Con fecha 27 de julio de 2022, la Sociedad ha firmado en escritura pública la adquisición de dos edificios de oficinas situados en la Avda. de Cantabria 51 y Calle Santiago de Compostela 100 bis, ambos en Madrid, propiedad de El Corte Inglés, S.A. (el primero) y Asón Inmobiliaria de Arriendos, S.L. (el segundo), siendo el coste total asociado a ambas operaciones de 39.082.702 euros.
- Se han producido altas en construcciones en curso por importe de 12.705.159 euros correspondientes a los costes de reforma y rehabilitación de hoteles por importe de 941.903 euros, los edificios situados en la calle Arapiles 14 (5.785.510 euros), Pradillo 42 (177.999 euros) y Titán 13 (73.424 euros) de Madrid, así como en el Centro Comercial Sexta Avenida (58.500 euros) y al inicio de las obras de construcción del hospital y el hotel de Valdebebas en Madrid (5.667.823 euros) a cuya finalización serán explotados en régimen de arrendamiento por Sanitas S.A. de Hospitales y Meliá Hotels International, S.A., respectivamente.
- Adicionalmente, la Sociedad ha incurrido en costes por importe de 280.602 euros que han sido activados como coste de las inversiones inmobiliarias.

Desinversiones: Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 4.582.569 euros. Las principales bajas del ejercicio 2022 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Vallecas Comercial I (13 unidades), Sanchinarro VII (8 unidades) y Coslada III (6 unidades) por un coste bruto de 4.582.569 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio conjunto de 350.824 euros, que ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2022.

Traspasos: Durante el ejercicio se han producido traspasos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias por importe de 7.128.552 euros (3.413.344 euros en 2021), como resultado de la finalización de obras de reforma de varios hoteles (941.903 euros) y el edificio de Pradillo 42 (379.579 euros). Así mismo, el 27 de diciembre se ha procedido a la entrega al arrendatario Ontreo (Grupo Planeta) del edificio de oficinas situado en la calle Arapiles 14 de Madrid con motivo de la finalización de la reforma del edificio, habiendo sido el coste incurrido en el mismo de 5.801.070 euros.

Dividendos:

- **Dividendos de la Sociedad por pagar a los accionistas en el ejercicio 2023:**

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2022, que los Administradores de la Sociedad presentarán a los accionistas es la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2022	14.254.857
Reserva legal	1.425.486
Reserva voluntaria	175.412
Dividendos	12.653.959

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad pondrán a la Junta

General de Accionistas es la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2022, 2,84 euros por acción.

- Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2022:

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2021, que los Administradores de la Sociedad presentaron a los accionistas fue la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2021	21.824.771
Reserva legal	2.182.477
Reserva voluntaria	4.494.171
Dividendos	15.148.123

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad propusieron a la Junta General de Accionistas fue la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2021, 3,40 euros por acción. El dividendo bruto del ejercicio 2021 por importe de 15.148.123 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 27 de abril de 2022 fue íntegramente pagado el 3 de mayo de 2022.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 138.001.510 euros (97.508.331 euros al 31 de diciembre de 2021). El detalle de esta es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
José Abascal, 41	9.690.000	10.374.000
Titán, 13	9.708.654	10.511.131
Conde de Peñalver, 16	6.303.992	6.825.054
Valle de la Fuenfría, 3	7.763.333	8.266.780
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	10.545.492	11.090.040
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	3.450.000	3.800.000
Arapiles 14	12.000.000	-
Hotel Valdebebas	3.000.000	-
Deuda con garantía hipotecaria	62.461.471	50.867.006
Obligaciones y bonos	-	2.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	6.872.437	3.305.677
Préstamos a largo plazo	70.413.976	42.000.000
Intereses devengados pendientes de vencimiento	392.903	184.454
Derivado	-314.055	283.008
Deuda sin garantía real	77.365.260	47.773.138
Tesorería	-1.825.221	-1.131.813
Deuda financiera neta	138.001.510	97.508.331

(*) Sin incluir costes de formalización de los préstamos firmados en el ejercicio 2022.

Al 31 de diciembre de 2021, el epígrafe de "Obligaciones y bonos" recogía la emisión 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 de 2.000.000 euros.

La TAE media de la emisión para el emisor ha sido del 2,73% anual. La emisión de valores cotiza en el Mercado Alternativo de renta Fija "MARF" desde el 24 de junio de 2016. Los gastos financieros derivados de la mencionada emisión, devengados y pendientes de vencimiento durante el ejercicio 2022, han ascendido a 0 euros (26.165 euros en el ejercicio 2022), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los gastos de emisión, registro y mantenimiento de los programas de emisión de valores de renta fija incurridos cada año se encuentran registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad en cada ejercicio, debido a la inmaterialidad de estos. Al 31 de diciembre de 2022, dichos gastos han ascendido a 12.696 euros (44.419 euros al 31 de diciembre de 2021). No ha habido costes ni comisiones de colocación.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 62.461.471 euros (50.867.006 euros al 31 de diciembre de 2021) 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 diversas entidades financieras, y que al 31 de diciembre de 2022 están pendientes de vencimiento y amortización.

El LTV de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 es del 19,91% (15,41% al cierre de 2021).

Ingresos: Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 30.707.329 euros (24.120.213 euros al 31 de diciembre de 2021). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	31/12/2022	31/12/2021	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	9.785.315	6.406.676	52,74%	52,74%
Oficinas	11.352.483	9.287.463	22,23%	7,13%
Comercial	9.569.532	7.443.982	28,55%	8,45%
Industrial	-	982.092	-100,00%	-
Ingresos	30.707.329	24.120.213	27,31%	20,26%

Los ingresos por rentas han aumentado un 27% entre ejercicios (21% si eliminamos el efecto de las inversiones y desinversiones del ejercicio).

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

	Euros	
	Valor nominal	
	31/12/2022	31/12/2021
Menos un año	29.272.582	25.769.308
Entre uno y cinco años	87.953.936	80.884.702
Más de cinco años	103.961.317	122.805.156
Total	221.187.835	229.459.166

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

	WAULT	
	31/12/2022	31/12/2021
Hoteles	8,64	9,01
Oficinas	6,56	6,81
Comercial	11,07	11,74
Dotacional	10	10,00
Total Promedio	9,07	9,39

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 25.554.818 euros (20.434.226 euros al 31 de diciembre de 2021), esto es, un aumento del 25%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros		Variación %
	31/12/2022	31/12/2021	
Hoteles	8.679.451	5.428.206	60%
Oficinas	8.846.859	7.130.992	24%
Comercial	8.028.508	6.945.874	16%
Industrial	-	929.153	-100%
NOI	25.554.818	20.434.226	25%

Al 31 de diciembre de 2022, **el Ebitda** es positivo y asciende a 24.921.082 euros (19.821.404 euros en diciembre de 2021), esto es, un aumento del 26%.

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de diciembre 2022 es negativo por importe de 4.587.688 euros (negativo por 969.707 euros en diciembre del 2021). El desglose de este es el siguiente:

- Los ingresos financieros derivados del sistema de financiación al grupo y externos han ascendido a 25.643 euros (116.080 euros en diciembre de 2021).
- Se han cobrado dividendos de las inversiones en Bolsa que mantiene la Sociedad por importe de 377.351 euros (345.905 euros en el ejercicio 2021).

- Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 2.073.585 euros (1.772.748 euros en diciembre de 2021) y se derivan de la financiación que la Sociedad mantiene con entidades de crédito y Mercado Alternativo de Renta Fija.
- La Sociedad ha realizado la valoración de su portfolio de acciones cotizadas que mantiene en su activo al cierre del ejercicio obteniendo un ajuste negativo en el valor por importe de 2.917.097 euros (positivo en 341.056 euros en el ejercicio 2021).

Al 31 de diciembre de 2022, **el Ebt** es positivo y asciende a 20.333.394 euros (18.851.698 euros en diciembre del 2021), esto es, un 8% de aumento entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 5.986.123 euros (5.690.608 euros en el mismo período del ejercicio anterior). El aumento del 5% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar durante el ejercicio 2022 y 2021.

Subvenciones: El ingreso por subvenciones asciende a 56.351 euros (56.351 euros en diciembre de 2021).

Deterioro/Reversión:

- Durante el ejercicio 2022 el importe de las reversiones netas de deterioros por operaciones comerciales ha ascendido a 0 euros (deterioros de 6.456 euros en el ejercicio 2021).
- Tras la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han registrado deterioros por importe de 664.400 euros, vinculados al segmento Oficinas, así como reversiones de deterioros por importe de 185.405 euros, focalizado también en el segmento Oficinas. El impacto neto en la cuenta de resultados del ejercicio 2022 ha sido por tanto negativo por importe de 478.996 euros (385.598 euros en 2021).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Durante el ejercicio 2022 se han realizado las siguientes operaciones de desinversión:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Vallecas Comercial I (13 unidad), Sanchinarro VII (8 unidades) y Coslada III (6 unidades) por un coste bruto de 4.582.569 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio conjunto de 350.824 euros.

Al 31 de diciembre de 2022, **el Ebt** es positivo y asciende a 14.254.857 euros (21.824.771 euros en diciembre del 2021), esto es, un 35% de disminución entre ejercicios.

Resultado neto: Al 31 de diciembre de 2021 ha sido positivo por importe de 14.254.857 euros (21.824.771 euros al 31 de diciembre de 2021) lo que supone un beneficio neto por acción de 3,20 euros (4,90 euros en diciembre de 2021), esto es, un 35% de disminución entre ejercicios.

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad ha encargado a Jones Lang Lasalle, experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 6 de febrero de 2023, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

El resultado de dichas valoraciones ha generado un resultado neto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 por importe de 478.996 euros (385.598 euros en el ejercicio 2021).

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 239.361.554 euros (222.711.026 euros al 31 de

diciembre de 2021), en el caso de la totalidad de la cartera de la Compañía, excepto para los activos situados en Valdebebas, que arrojan una plusvalía latente de 35.655.694 euros (por comparación entre el valor razonable bruto del proyecto acabado y la estimación total de costes hasta su puesta en funcionamiento).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2022 asciende a 774.460.463 euros (619.668.431 euros al cierre del ejercicio 2021). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros) (*)	
	31/12/2022	31/12/2021
Hoteles (**)	204.000.000	147.040.000
Oficinas	285.681.522	231.411.637
Comercial	211.478.941	214.157.401
Dotacional (**)	73.300.000	-
Solares	-	27.059.393
Total	774.460.463	619.668.431

(*) El valor de mercado neto al 31 de diciembre de 2022 asciende a 755.866.500 euros.

(**) En el caso de los proyectos de Valdebebas, se incluye el valor de mercado de proyecto acabado. Eliminando el efecto de incluir los valores de mercado de los dos proyectos acabados y considerando el valor de mercado en base a avance de obra, el valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2022 asciende a 680.358.044 euros siendo el valor neto de 664.116.641 euros.

3. Información Segmentada

La Sociedad identifica sus segmentos operativos en base a informes internos que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 2022 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Otros

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables de la Sociedad. En este sentido, la Sociedad no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección de la Sociedad a los efectos de la información de gestión que utiliza para su toma de decisiones.

Por su parte, los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales de la Sociedad que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación de este que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

Cuenta de resultados segmentada
Ejercicio 2022

	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	9.785.315	11.352.483	9.569.532	-	30.707.329
Costes Indirectos	-1.105.863	-2.505.625	-1.541.024	-	-5.152.512
Margen Neto	8.679.451	8.846.859	8.028.508	-	25.554.818
Gastos generales	-201.949	-234.292	-197.495	-	-633.736
Ebitda	8.477.503	8.612.567	7.831.012	-	24.921.082
% s/ ingresos	86,63%	75,87%	81,83%	-	81,16%
Amortizaciones	-2.327.936	-2.519.145	-1.135.839	-3.203	-5.986.123
Subvenciones	56.351	-	-	-	56.351
Resultados extraordinarios	-20.765	172	-	-	-20.593
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	350.824	-	-	350.824
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	-478.996	-	-	-478.996
Resultado financiero	-	-779.421	-155.478	-3.652.788	-4.587.688
Ebt	6.185.153	5.186.000	6.539.695	-3.655.991	14.254.857
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
Resultado neto	6.185.153	5.186.000	6.539.695	-3.655.991	14.254.857
% s/ ingresos	63,21%	45,68%	68,34%	0,00%	46,42%

Ejercicio 2021

	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	6.406.676	9.287.463	7.443.982	982.092	-	24.120.213
Costes Indirectos	-978.469	-2.156.471	-498.108	-52.939	-	-3.685.987
Margen Neto	5.428.206	7.130.992	6.945.874	929.153	-	20.434.226
Gastos generales	-162.774	-235.966	-189.129	-24.952	-	-612.822
Ebitda	5.265.432	6.895.026	6.756.745	904.201	-	19.821.404
% s/ ingresos	82,19%	74,24%	90,77%	92,07%	-	82,18%
Amortizaciones	-2.269.685	-2.246.719	-1.040.657	-132.021	-1.527	-5.690.608
Subvenciones	56.351	-	-	-	-	56.351
Resultados extraordinarios	24.854	-	-	-	-	24.854
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	8.961.619	-	-	-	8.961.619
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	6.456	-	-	6.456
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	-73.669	-311.929	-	-	-385.598
Resultado financiero	-	-722.904	-416.146	53.318	116.026	-969.706
Ebt	3.076.952	12.813.352	4.994.470	825.498	114.499	21.824.771
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	3.076.952	12.813.352	4.994.470	825.498	114.499	21.824.771
% s/ ingresos	48,03%	137,96%	67,09%	84,06%	-	90,48%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

	Euros					
	31/12/2022			31/12/2021		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	9.785.315	31,87%	102.661.073	6.406.676	26,56%	104.555.281
Oficinas	11.352.483	36,97%	209.919.449	9.287.463	38,50%	171.032.481
Comercial	9.569.532	31,16%	96.818.388	7.443.982	30,86%	98.012.024
Industrial	-	-	-	982.092	4,07%	-
Dotacional	-	-	14.214.881	-	-	-
Solares	-	-	-	-	-	23.357.622
Total ingresos	30.707.329	100%	423.613.790	24.120.213	100,00%	396.957.408

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

	Euros			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	22.306.777	72,64%	18.467.232	76,56%
Huelva	8.400.553	27,36%	5.652.981	23,44%
Castellón	-	-	-	-
Total	30.707.329	100,00%	24.120.213	100,00%

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 31 de diciembre de 2022, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 92% (92% en 2021) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

	31/12/2022		31/12/2021	
	m2	Ocupación	m2	Ocupación
Hoteles	99.408	100,00%	80.135	100,00%
Oficinas	62.406	95,41%	45.861	89,52%
Comercial	40.852	61,73%	40.736	80,40%
Dotacional	19.273	100,00%	-	-
Total	221.938	91,66%	166.732	92,33%

Con relación a la Parcela TER.02-178-A (Valdebebas) de uso hotelero y dotacional, en el ejercicio 2022, tras la firma de sendos contratos de arrendamiento de cosa futura e inicio de las obras de construcción, la Sociedad ha incluido en la superficie bruta alquilable de uso hotelero y dotacional la cifra de los metros cuadrados de esta parcela que ha sido segregada en dos resultantes en este ejercicio 2022, y que totalizan 19.273 m2 cada una de ellas.

Durante el ejercicio 2022, el índice de ocupación de los bienes inmuebles se ha mantenido con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2021.

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 y Dotacional, que garantizan la viabilidad a medio plazo de la Sociedad, junto con nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios que tienen buenas calificaciones de solvencia.

5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	44,48	41,78
Ratio de operaciones pagadas	49,84	44,27
Ratio de operaciones pendientes de pago	21,88	27,43
	Euros	
Total pagos realizados	15.562.518	6.777.911
Total pagos pendientes	3.689.510	1.174.472

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).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	2022
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	26,09
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	1.520
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	66,61%
	Euros
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	13.037.097
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	83,77%

6. Beneficios por acción

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

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Beneficio Neto	14.254.857	21.824.772
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	3,20	4,90

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período.

Por su parte, el beneficio por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la sociedad. A estos efectos, se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

El detalle de los dividendos por acción es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Dividendo bruto a los accionistas (*)	12.653.959	15.148.123
Dividendo bruto por acción	2,84	3,40
Rentabilidad bruta sobre cotización media del ejercicio	4,32%	4,68%
Rentabilidad bruta sobre valor nominal	4,74%	5,66%

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

7. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La compañía no realiza actividades de investigación y desarrollo.

9. Principales riesgos de la Sociedad

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y en las políticas del Grupo PER 32 en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 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.

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.

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 2023

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2023 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, Comercial y Dotacional 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.

Se han iniciado en el ejercicio 2022 las obras de construcción de un nuevo hotel y centro de convenciones sobre la parcela TER.02-178-A y un hospital sobre la parcela TER.02-178-A1, de uso terciario y dotacional, situadas en las calles José Antonio Fernández Ordóñez, 55 y Gustavo Pérez Puig nº 66, de Madrid, en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11. RP "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas". Su uso característico es el de terciario, con aplicación de la Ordenanza TER_2 y tienen una edificabilidad conjunta sobre rasante de 38.545 m²e.

La Sociedad inició en abril de 2022 un plan de captación de financiación externa para asegurar la financiación de los nuevos proyectos iniciados durante este ejercicio que iban a requerir de financiación específica y que engloba (i) la construcción de los nuevos inmuebles descritos en el párrafo anterior (ii) la reforma integral del edificio destinado a uso dotacional situado en la calle Arapiles 14 de Madrid (iii) la adquisición de un edificio de oficinas situados en la Avda. de Cantabria 51 de Madrid y (iv) la adquisición de un edificio de oficinas situado en la calle de Santiago de Compostela 100 bis de Madrid.

Hasta el momento, la sociedad ha contratado operaciones de financiación con garantía hipotecaria por importe de 57.000.000 euros y no hipotecaria por importe de 38.000.000 euros. De la financiación hipotecaria se han dispuesto 15.000.000 euros a la firma de las operaciones, estando prevista una segunda disposición de 12.000.000 euros en febrero de 2023 y el resto en función de los avances de las obras que se financian. La financiación no hipotecaria ha sido dispuesta totalmente en el momento de la firma de los contratos.

Dentro de dicho plan de financiación de las inversiones, se encuentra además la financiación de la construcción del hospital de Valdebebas mencionado. Dicha operación de financiación ya ha sido aprobada por la entidad financiera, estando prevista su formalización en el primer trimestre de 2023, por importe de 36.000.000 euros.

El motivo del deterioro de valor en Bolsa de las inversiones financieras en las acciones de Unibail y Colonial ha sido el descuento del valor de mercado de los inmuebles de ambas compañías, especialmente los de esta última. Es posible que, durante un tiempo, mientras se mantenga la situación financiera condicionada por las altas tasas de inflación y las incertidumbres derivadas de la guerra en Ucrania, la cotización de estos valores se vea resentida, incluso aunque sean capaces de materializar ventas de inmuebles que recojan valores muy superiores a los que resultan de aplicar el descuento medio que el mercado bursátil les asigna. En base a la calidad de los activos en cartera de ambas sociedades, los Administradores de la Sociedad confían en que, a medio plazo, ambas, especialmente Colonial, retornen a valoraciones razonables y

permitirán recuperar el deterioro ahora sufrido y registrado. Mientras tanto, la Sociedad sigue ingresando los dividendos que aquellas reparten anualmente.

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

Al cierre del ejercicio 2022, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2022 no se han producido hechos relevantes que sean preciso desglosar en este apartado a excepción de:

- El pasado 13 de enero, la Sociedad ha firmado con Banca March una línea de financiación de circulante con garantía personal por importe de 7.500.000 € de libre disposición y vencimiento el 13 de enero de 2024.
- Con fecha 6 de febrero de 2023, la Sociedad ha realizado la segunda y última disposición de 12.000.000 euros del préstamo formalizado con Bankinter en 2022 para la financiación de las obras de rehabilitación y puesta en funcionamiento del edificio de uso terciario propiedad de la Sociedad y situado en la calle Arapiles 14 de Madrid. Las obras fueron terminadas a finales de diciembre de 2022 habiéndose cumplido a dicha fecha las condiciones precedentes necesarias para realizar dicha disposición que con esta fecha se ha realizado.
- Con fecha 23 de febrero de 2023, la Sociedad ha formalizado un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Santander de 36.000.000 euros con objeto de financiar las obras de construcción de un hospital privado sobre la parcela TER.02-178-A1 propiedad de la Sociedad situada en la calle Gustavo Pérez Puig nº 66 de Madrid. Dicho hospital será explotado por Sanitas S.A. de Hospitales en virtud del contrato de arrendamiento de cosa futura firmado entre las partes en el ejercicio 2022. Dicho préstamo tiene un periodo de disposición y carencia de 3 años y 10 años adicionales de amortización con cuotas crecientes.
- Con fecha 28 de febrero de 2023, la Sociedad ha formalizado un préstamo con garantía personal con Banco Santander de 10.000.000 euros con objeto de financiar su circulante. Dicho préstamo tiene vencimiento a 12 meses.

13. Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual sobre Remuneración de Consejeros

El Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros, que forman parte integrante del Informe de Gestión de Saint Croix Immobilier SOCIMI, S.A. del ejercicio 2022, quedan publicados en la fecha de formulación de los presentes Cuentas Anuales y son accesibles a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y de la página corporativa de la Sociedad (www.saintcroixhi.com).

Declaración de Responsabilidad de Administradores

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad confirmamos que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, las Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2022 de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A., elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor tomados en su conjunto, y que el Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2022 incluye asimismo un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor tomados en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 28 de febrero de 2023

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado

D. Juan Carlos Ureta Domingo
Consejero

D. José Luis Colomer Barrigón
Vicepresidente

Dña. Irene Hernández Álvarez
Consejera

Dña. Mónica de Quesada Herrero
Consejera

D. José Juan Cano Resina
Secretario no Consejero

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

La formulación de las presentes cuentas anuales e informe de gestión han sido aprobados por el Consejo de Administración, en su reunión del 28 de febrero de 2023 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General. Dichas cuentas y el informe de gestión están extendidos en 71 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 71 ambos inclusive, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Los Administradores de la Sociedad, abajo firmantes, manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre del 2001.

Madrid, 28 de febrero de 2023

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