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

(*Sociedad anónima española admitida a negociación en la Bolsa de Valores de Luxemburgo*)

***"Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2016"***

**Importe nominal máximo total: 70 millones de euros**

# DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE VALORES DE MEDIO Y LARGO PLAZO EN EL MARF

Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (**"Saint Croix"**, la **"Sociedad"** o el **"Emisor"**) es una sociedad anónima española, cuyas acciones están admitidas a negociación en la Bolsa de Valores de Luxemburgo, con domicilio social en la Glorieta de Cuatro Caminos, núm. 6 y 7, 28020 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y provista de número de identificación fiscal (N.I.F.) A-87.093.902.

Este documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo (el **"Documento Base"**) describe el denominado *"Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2016"* (el **"Programa"**) aprobado por Saint Croix. Al amparo del Programa, la Sociedad podrá emitir "valores no participativos", según dicho término se define en la letra k) del artículo 4 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, que creen o reconozcan una deuda (los **"Valores"**). Al amparo del presente Documento Base, el Emisor solicitará la incorporación de los Valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija (el **"MARF"**), constituido en España como sistema multilateral de negociación de conformidad con lo previsto en los artículos 317 a 329 del *Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores* (la **"Ley del Mercado de Valores"**). Por tanto, el MARF no es un mercado regulado de conformidad con lo previsto en la Directiva 2004/39/CE. No puede garantizarse que se mantenga la negociación de los Valores en el MARF. Asimismo, no puede garantizarse que vaya a producirse una negociación activa de los Valores ni una amplia distribución de los mismos en el MARF. Tampoco es posible asegurar el desarrollo ni la liquidez de los mercados de negociación de los Valores.

El Documento Base incluye la información requerida por el Anexo 1-C–*"Programas de Valores de medio y largo plazo"* de la *Circular 1/2015, de 30 de septiembre, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija* (la **"Circular 1/2015"**), aprobada por el Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija, S.A.U.

Los Valores que se incorporen en el MARF al amparo del Documento Base estarán representados mediante anotaciones en cuenta y su registro contable corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., Sociedad Unipersonal (**"Iberclear"**), tal y como se describe en el epígrafe 9 de la Sección II.

**CUALQUIER INVERSIÓN EN LOS VALORES CONLLEVA CIERTOS RIESGOS.**
**EN LA SECCIÓN II.1 SE INCLUYE UNA DESCRIPCIÓN DE LOS RIESGOS DEL EMISOR Y DE LOS VALORES.**

**El Documento Base no constituye un folleto informativo de conformidad con la Directiva de Folletos (2003/71/CE) y, por tanto, no ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV"). Los Valores que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base tendrán un valor nominal unitario de, al menos, 100.000 euros. Cualquier oferta de Valores que se realice se dirigirá exclusivamente a "inversores cualificados", según el significado que a dicho término le atribuye el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, incluyendo los "clientes profesionales" definidos en el artículo 205 de la Ley del Mercado de Valores, y, por tanto, no constituirá una oferta pública de valores de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la Ley del Mercado de Valores, lo que exime a Saint Croix de la obligación de registrar y publicar un folleto informativo en la CNMV.**

**Ni la Sociedad Rectora del MARF ni la Entidad Colocadora han efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el Documento Base, ni en cuanto al contenido de la documentación ni por lo que se refiere a la información aportada por Saint Croix en cumplimiento de la Circular 1/2015. La intervención de la Sociedad Rectora del MARF no supone una manifestación o reconocimiento sobre el carácter completo, comprensible y coherente de la información contenida en la documentación aportada al MARF por el Emisor.**

*Entidad Directora, Entidad Colocadora y Asesor Registrado*

**Renta 4 Banco, S.A.**

**18 de octubre de 2016**

## ÍNDICE


**I. RESUMEN DEL PROGRAMA ..... 1**

**II. DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE VALORES DE MEDIO Y LARGO PLAZO ..... 2**

**1. Factores de riesgo ..... 2**

1.1. Riesgos específicos de la Sociedad y de su sector de actividad ..... 2

1.2. Riesgos específicos de los Valores ..... 20

**2. Personas responsables de la información ..... 22**

**3. Asesor registrado y funciones ..... 22**

**4. Auditores de cuentas ..... 23**

**5. Información relativa al Emisor ..... 24**

5.1. Denominación y domicilio social, datos identificativos e información adicional relativa al Emisor ..... 24

5.2. Historia y evolución del Emisor ..... 27

5.3. Estructura organizativa de Saint Croix ..... 29

5.4. Actividad principal y segmentos de negocio ..... 29

5.5. Descripción y valoración de los activos en propiedad de Saint Croix ..... 29

5.6. Política de inversión ..... 34

5.7. Gestión de la Sociedad ..... 34

5.8. Accionistas significativos de la Sociedad ..... 36

5.9. Órganos de administración de la Sociedad ..... 36

5.10. Información financiera consolidada histórica e intermedia de Saint Croix y otras magnitudes ..... 38

**6. Importe nominal máximo de las emisiones. Plazo de vigencia del documento base informativo de incorporación. Destino de los fondos de las emisiones ..... 47**

6.1. Importe nominal máximo ..... 47

6.2. Plazo de vigencia del Documento Base ..... 47

6.3. Destino de los fondos de las emisiones ..... 47

**7. Descripción del tipo y clase de los Valores ..... 47**

**8. Valor nominal unitario de los Valores y efectivo ..... 48**

8.1. Valor nominal unitario de los Valores ..... 48

8.2. Importe efectivo de los Valores ..... 48

**9. Forma de representación mediante anotaciones en cuenta y designación expresa de la sociedad encargada de la llevanza del registro contable de los Valores, junto con sus entidades participantes ..... 48**

**10. Orden de prelación de los Valores ..... 48**

**11. Fecha de emisión y desembolso de los Valores ..... 49**

**12. Período de solicitudes de suscripción de los Valores ..... 49**

**13. Fechas de amortización final de los Valores. Modalidades de amortización ..... 49**

**14. Derechos económicos que los Valores confieren. Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses. Fechas de pago de los derechos económicos. Rendimiento para el inversor y método de cálculo ..... 50**

14.1. Derechos económicos que los Valores confieren ..... 50

14.2. Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses ..... 50

14.3. Normas de ajuste ..... 52

14.4. Fecha de devengo y fecha de pago de los derechos económicos ..... 53

14.5. Rendimiento para el inversor y método de cálculo ..... 53

14.6. Plazo en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del principal ..... 53

14.7. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los Valores ..... 54

14.8. Fiscalidad de los Valores ..... 54

**15. Entidad participante en Iberclear y en el MARF que atiende el servicio financiero de los Valores ..... 58**

**16. Legislación aplicable ..... 58**

**17. Garantías ..... 58**

**18. Calificación crediticia (*rating*) de los Valores ..... 58**

**19. Descripción del sistema de colocación y, en su caso, aseguramiento de la emisión ..... 58**

**20. Solicitud de incorporación de los Valores en el MARF. Plazo para la incorporación ..... 59**

**21. Costes para el Emisor de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero, auditoría y otros, relacionados con la incorporación del Documento Base ..... 60**

**III. ANEXOS—DOCUMENTACIÓN ADICIONAL .....A**

1. **Anexo 1:** Modelo de condiciones finales de incorporación sucesiva de los Valores .....A-1
2. **Anexo 2:** Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 e informe de gestión consolidado.....A-2
3. **Anexo 3:** Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 e informe de gestión consolidado.....A-3
4. **Anexo 4:** Estados financieros semestrales consolidados (no auditados) e informe de gestión consolidado correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2016.....A-4

**ADVERTENCIAS A LOS INVERSORES**

**LA DISTRIBUCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO BASE Y DE LOS VALORES PUEDE ESTAR RESTRINGIDA POR LEY EN ALGUNAS JURISDICCIONES. CUALQUIER PERSONA EN POSESIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO BASE O DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES FINALES (LAS "CONDICIONES FINALES") DE LOS VALORES DEBE ASESORARSE LEGALMENTE Y CUMPLIR CON DICHAS RESTRICCIONES.**

**NO SE HA LLEVADO NI SE LLEVARÁ A CABO NINGÚN TIPO DE ACTUACIÓN EN PAÍS, JURISDICCIÓN O TERRITORIO ALGUNO CON EL FIN DE QUE SEA POSIBLE REALIZAR UNA OFERTA PÚBLICA DE LOS VALORES. SALVO EN ESPAÑA, NO SE HA LLEVADO A CABO NINGÚN TIPO DE ACTUACIÓN CON EL FIN DE PERMITIR LA POSESIÓN O DISTRIBUCIÓN DEL DOCUMENTO BASE, DE LAS CONDICIONES FINALES DE LOS VALORES O DE CUALQUIER MATERIAL DE OFERTA EN PAÍS, JURISDICCIÓN O TERRITORIO ALGUNO EN EL QUE SE REQUIERA ALGÚN TIPO DE ACTUACIÓN PARA TAL FIN. POR TANTO, LOS VALORES NO PODRÁN OFRECERSE O VENDERSE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, NI EL DOCUMENTO BASE O CUALQUIER MATERIAL DE OFERTA DE LOS VALORES PODRÁ SER DISTRIBUIDO, EN O DESDE NINGUN PAÍS, JURISDICCIÓN O TERRITORIO, SALVO EN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DEL CORRESPONDIENTE PAÍS, JURISDICCIÓN O TERRITORIO.**

**ESTE DOCUMENTO BASE NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA SOLICITUD DE OFERTA PARA SUSCRIBIR VALORES EN NINGÚN PAÍS, JURISDICCIÓN O TERRITORIO EN EL QUE DICHA OFERTA SEA ILEGAL.**

SE RECOMIENDA AL INVERSOR LEER ÍNTEGRA Y DETENIDAMENTE EL PRESENTE DOCUMENTO BASE CON ANTERIORIDAD A CUALQUIER DECISIÓN DE INVERSIÓN RELATIVA A LOS VALORES. CUALQUIER POTENCIAL INVERSOR DEBERÁ BASAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN EN LOS VALORES, EXCLUSIVAMENTE (I) EN LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL DOCUMENTO BASE; (II) EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES FINALES DE LOS VALORES QUE SE ESTABLEZCAN CON OCASIÓN DE CADA EMISIÓN, CUYO MODELO SE ADJUNTA COMO ANEXO 1 EN LA SECCIÓN III.1; ASÍ COMO (III) EN LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA SOCIEDAD DISPONIBLE EN LAS PÁGINAS WEB DE LA BOLSA DE LUXEMBURGO (WWW.BOURSE.LU), DE LA CNMV (WWW.CNMV.ES) Y DE LA SOCIEDAD (WWW.SAINTCROIXHI.COM), Y, POR TANTO, NO DEBERÁ BASARSE EN NINGÚN OTRO DOCUMENTO O INFORMACIÓN.

SAINT CROIX HA DESIGNADO A RENTA 4 BANCO, S.A. (**"RENTA 4"**) COMO ENTIDAD DIRECTORA (LA **"ENTIDAD DIRECTORA"**) Y ENTIDAD COLOCADORA (LA **"ENTIDAD COLOCADORA"**) DE LOS VALORES QUE SE INCORPOREN EN EL MARF AL AMPARO DEL PRESENTE DOCUMENTO BASE. RENTA 4 NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO BASE.

A LA FECHA DEL DOCUMENTO BASE, NI RENTA 4 NI NINGUNA OTRA ENTIDAD HAN ASUMIDO COMPROMISO ALGUNO DE ASEGURAMIENTO DE LOS VALORES, SIN PERJUICIO DE LO QUE SE ESTABLEZCA AL RESPECTO EN LAS CONDICIONES FINALES Y DE QUE RENTA 4 PODRÁ, EN SU CASO, ADQUIRIR EN NOMBRE PROPIO UNA PARTE DE LOS VALORES.

El importe nominal máximo total de Valores en circulación bajo el Programa no podrá exceder 70 millones de euros. A los efectos de realizar el cómputo de dicho límite para Valores emitidos, en su caso, en otra divisa distinta al euro, se calculará su equivalente en euros tomando el tipo de cambio aplicable en la fecha de emisión de los Valores.

Las Condiciones Finales de los Valores estarán disponibles en las páginas web del MARF (www.bmerf.es/esp/QueEs/MARF/MARFIncorporacionBonos.aspx) y de Saint Croix (www.saintcroixhi.com).

## MAGNITUDES NO AUDITADAS

El presente Documento Base, incluyendo la documentación adicional adjunta en la Sección III, contiene ciertas magnitudes y ratios, tales como "EBITDA", "*Gross Asset Value*", "*Loan to Value*" y "EPRA NAV", entre otros, que se utilizan por la Sociedad para evaluar y medir su evolución, resultado y rendimiento. Estas magnitudes y ratios no están auditadas ni se requieren o presentan de conformidad con las NIIF-UE. Por tanto, estas magnitudes y ratios no muestran la evolución, el resultado o el rendimiento financiero de la Sociedad de conformidad con las NIIF-UE y no deben considerarse como información alternativa a la información financiera auditada contenida en las cuentas anuales. Asimismo, estas magnitudes y ratios según han sido definidas y calculadas por Saint Croix podrían no ser comparables con las magnitudes y ratios denominadas de forma igual o similar por otras sociedades. Los inversores no deben considerar estas magnitudes y ratios de forma aislada sino conjuntamente con las cuentas anuales de la Sociedad que se adjuntan a este Documento Base.

## DECLARACIONES DE FUTURO

El presente Documento Base, incluyendo la documentación adicional adjunta en la Sección III, contiene determinadas manifestaciones que podrían constituir declaraciones de futuro. Estas declaraciones de futuro pueden identificarse cuando se hace uso de términos tales como "prever", "esperar", "estimar" o similares. Las declaraciones de futuro, que se basan en asunciones y no en información histórica, conllevan ciertos riesgos conocidos o no, incertidumbres y otros factores que podrían ocasionar que no se cumplan o difieran de la realidad. Por tanto, dada la incertidumbre inherente a estas declaraciones de futuro, los inversores no deben basarse en ellas.

## I. RESUMEN DEL PROGRAMA

A continuación se incluye un resumen que detalla las principales características del Programa. Este resumen no tiene carácter exhaustivo por lo que todo inversor deberá leer íntegramente el Documento de Base para conocer el alcance de todas las características del Programa. Asimismo, deberán leerse las correspondientes Condiciones Finales para conocer los términos y condiciones particulares de los Valores.

| **Principales características del Programa** | | **Epígrafe** |
|---|---|---|
| **Denominación** | *"Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2016"* | 6.1 |
| **Emisor** | Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. | 5.1 |
| **Entidad Directora** | Renta 4 Banco, S.A. | 19 |
| **Entidad Colocadora** | Renta 4 Banco, S.A. | 19 |
| **Asesor Registrado** | Renta 4 Banco, S.A. | 3 |
| **Divisa** | Euro (€) o cualquier otra divisa de curso legal de un país miembro de la OCDE aceptada por Iberclear | 6.1 |
| **Importe nominal máximo total** | 70.000.000 euros | 6.1 |
| **Tipo y clase de Valores** | "valores no participativos" que creen o reconozcan una deuda | 7 |
| **Importe nominal unitario** | Mínimo de 100.000 euros | 6.1 |
| **Colectivo de potenciales suscriptores** | Inversores cualificados | 19 |
| **Vigencia del Programa** | 12 meses desde la fecha de incorporación del Documento Base en el MARF | 6.2 |
| **Plazo de vencimiento** | Entre 2 y 7 años | 13 |
| **Precio de emisión** | "A la par" o por un importe superior o inferior a su valor nominal | 14.2 |
| **Tipo de interés** | Interés fijo y/o variable o "cupón cero" | 14.2 |
| **Amortización** | "A la par" o por un importe superior a su valor nominal | 14.2 |
| **Amortización anticipada** | Las Condiciones Finales indicarán la existencia de amortización anticipada, total o parcialmente, a instancia del Emisor y/o de sus tenedores | 13 |
| **Garantías** | Las Condiciones Finales indicarán la existencia o no de garantías | 17 |
| **Fiscalidad** | Régimen fiscal general vigente en España en cada momento | 14.8 |
| **Legislación aplicable** | Española | 16 |
| **Representación de los Valores** | Mediante anotaciones en cuenta | 9 |
| **Admisión a negociación** | MARF | 19 |
| **Restricciones de venta** | La suscripción o venta de los Valores puede estar restringida en algunas jurisdicciones (véase la Sección *"Advertencias a los inversores"*) | 14.7 |
| **Factores de riesgo** | En la Sección II se describen los factores de riesgo del Emisor y los factores de riesgo de los Valores | 1 |
| **Representación de los tenedores de los Valores** | Las Condiciones Finales indicarán la existencia o no de un "sindicato de obligacionistas" | 14.1 |
| **Rating del Emisor** | "BBB" con tendencia estable | 5.1.e |
| **Rating de los Valores** | Las Condiciones Finales indicarán la existencia o no de calificación crediticia (*rating*) de los Valores | 1.2.g |
| **Destino de los fondos** | Adquisición de nuevos activos inmobiliarios y rehabilitación de los activos de Saint Croix, fundamentalmente | 6.3 |

## II. DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE VALORES DE MEDIO Y LARGO PLAZO

## 1. FACTORES DE RIESGO

Las actividades y los resultados de Saint Croix están sujetos a riesgos relacionados con el sector de actividad en el que opera, así como a riesgos específicos de la Sociedad, como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocios y financieras, y, por tanto, cualquier inversor debe tenerlos en cuenta (véase epígrafe 1.1).

Antes de tomar la decisión de suscribir los Valores, además de los factores de riesgo propios de Saint Croix y de su sector de actividad, deben valorarse detenidamente los factores de riesgo relativos a los Valores que se describen en el epígrafe 1.2.

Cualquiera de estos riesgos, si se materializasen, podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación o la situación financiera de Saint Croix y, por tanto, podría provocar también un impacto sustancial negativo en los Valores. Estos riesgos no son los únicos a los que Saint Croix podría tener que enfrentarse. En el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación o la situación financiera de Saint Croix y en los Valores. En este sentido, las Condiciones Finales podrían recoger, igualmente, riesgos adicionales desconocidos o no considerados a la fecha del presente Documento Base.

El orden en el que se presentan los riesgos no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para las actividades, los resultados de explotación o la situación financiera de Saint Croix y/o para los Valores.

### 1.1. RIESGOS ESPECÍFICOS DE LA SOCIEDAD Y DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD

### A) RIESGOS DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DE SAINT CROIX

#### *1. Cambios adversos en la situación económica o política podrían afectar negativamente a Saint Croix*

La actividad principal de Saint Croix consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles en España de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como en la rehabilitación de edificaciones.

La actividad inmobiliaria es una actividad cíclica sujeta a la situación del entorno económico-financiero general. En esta actividad, los cambios en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, en las tasas de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación fiscal, cambios regulatorios y políticos así como la confianza de los consumidores, entre otros factores, afectan considerablemente a los mercados inmobiliarios y, en particular, a los arrendamientos que constituyen la base de la actividad de Saint Croix. Cualquier cambio desfavorable en estos factores, en las tendencias económicas, demográficas, políticas o sociales en Europa y en España en particular, podría traducirse en una ralentización o incluso en una crisis del mercado inmobiliario.

En este sentido, el mercado español había experimentado hasta pasada la primera mitad de la década de los 2000, un crecimiento extraordinario impulsado por factores económicos (creación de empleo, crecimiento del producto interior bruto), financieros (bajos tipos de interés), demográficos, culturales y sociales, hasta que se desencadenó la crisis financiera internacional en verano de 2007. Esta crisis financiera afectó muy negativamente al sector inmobiliario y originó un vuelco en las expectativas de un mercado en el que los niveles de precios y *stocks* inmobiliarios habían sobrepasado ampliamente los niveles de equilibrio y, finalmente, provocó una caída significativa de los precios y la demanda.

Pese a existir actualmente signos de mejoría en el sector inmobiliario español, no se puede asegurar que su recuperación vaya efectivamente a producirse y, aun en el caso de que así fuese, si perdurará. La Sociedad no

puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá una nueva recesión del sector inmobiliario, en cuyo caso se podría producir una nueva disminución en los precios de alquiler y un aumento en los costes de financiación.

En particular, Saint Croix está expuesto al riesgo político de España, principalmente, debido a la inestabilidad y preocupación existente actualmente. El crecimiento en España y en algunos estados miembros de la Unión Europea de ideologías con políticas y prioridades alternativas (ej. movimientos independentistas como el que se está experimentando actualmente en Cataluña), o que pudieran ser incluso contrarias a la Unión Europea, podría afectar negativamente a la situación política y económica de la Zona Euro y de España.

En particular, el Reino Unido votó a favor de su salida de la Unión Europea en un referéndum celebrado el 23 de junio de 2016, conocido popularmente como "Brexit". A pesar de que todavía se desconocen las consecuencias inmediatas del "Brexit", éste ha supuesto un fuerte incremento de la incertidumbre política, macroeconómica y social en la Unión Europea y en el Reino Unido. Entre otros, los índices bursátiles de toda Europa cayeron bruscamente una vez que se conoció el resultado. Si bien Saint Croix no está directamente expuesta a la economía británica debido a que desarrolla su actividad en España y no opera en dicho mercado, el "Brexit" podría tener un impacto negativo en la economía de la Unión Europea y en la de España.

Otros factores tales como (i) las tensiones internacionales como, por ejemplo, la crisis experimentada en Ucrania; (ii) la situación financiera y la incertidumbre en el escenario internacional (ej. China); (iii) las tensiones geopolíticas en Oriente Medio; y (iv) las acciones terroristas y militares llevadas a cabo en Europa y en otras partes del mundo, podrían afectar negativamente a la situación económica de la Eurozona y de España.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***2. La alta competencia del sector inmobiliario en España podría afectar a la capacidad de Saint Croix para realizar las inversiones adecuadas.***

El sector inmobiliario en España es muy competitivo, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores de Saint Croix son normalmente empresas de ámbito nacional o local, e incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros.

Esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de nuevos actores al sector inmobiliario como, por ejemplo, las entidades financieras que buscan "deshacerse" de los activos inmobiliarios, incluyendo aquellos adquiridos por la ejecución de préstamos incobrados, y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), entidad privada creada en noviembre de 2012 para ayudar al saneamiento del sector financiero español y, en concreto, de las entidades que acumulaban una excesiva exposición al sector inmobiliario. Adicionalmente, las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (las **"SOCIMI"**) se incorporaron al mercado español respaldadas por inversores tanto españoles como internacionales, principalmente fondos de inversión internacionales de gran tamaño y solvencia.

La elevada competencia en el sector inmobiliario ha provocado una reducción del número de edificios y suelos disponibles. El rendimiento de las inversiones inmobiliarias es atribuible en parte al periodo de tiempo en que se conserva una cartera de activos y a sus costes de adquisición. En el caso de Saint Croix, los márgenes de beneficio obtenidos en el pasado en el negocio inmobiliario son atribuibles en parte al coste de adquisición de los terrenos en propiedad, gran parte de los cuales se adquirieron en una situación de mercado en la que los precios eran, en general, más bajos que los actuales, incluso a pesar de la reducción acumulada del valor de los terrenos en los últimos años. Sin embargo, es posible que Saint Croix no pueda en el futuro (i) renovar su cartera inmobiliaria en condiciones similares, es decir, a precios razonables que posteriormente permitan una apreciación de su valor o un incremento en sus rentas; (ii) adquirir inmuebles en ubicaciones de calidad con tasas de ocupación y rentas adecuadas; o (iii) mantener sus actuales márgenes de beneficio. La adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables a las inicialmente previstas podría perjudicar significativamente los negocios de Saint Croix.

Es posible que Saint Croix no pueda llevar a cabo determinadas adquisiciones de activos debido, entre otras causas, a la escasez de financiación, a las dificultades en las negociaciones para su adquisición, al incremento del precio de los solares disponibles o a la elevada competencia del sector inmobiliario. Esta elevada competencia podría dar lugar a un exceso de oferta de alquiler de inmuebles o a una disminución de las rentas, y, en definitiva, a una reducción del valor de los activos. Adicionalmente, los competidores de la Sociedad podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los de Saint Croix, lo que podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente sus actividades. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***3. Riesgos propios de la gestión de los activos inmobiliarios***

En la actividad de Saint Croix, si no se realiza una correcta gestión, existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. Aunque el plazo medio de vencimiento de los arrendamientos de los activos inmobiliarios de Saint Croix es de 7,72 años y los arrendatarios operan en negocios estables y sectores de servicios (hotelero, *retail*, alimentación, distribución y logística así como distribución de hidrocarburos), Saint Croix no puede asegurar que estos contratos serán renovados por sus actuales inquilinos a vencimiento o que conseguirá, en su caso, nuevos arrendatarios para sus propiedades, lo que conllevaría una disminución de sus ingresos. Asimismo, la renovación de los contratos de arrendamiento o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables que las actualmente existentes, debido fundamentalmente a las condiciones del mercado en el momento de su renovación o suscripción.

Por otro lado, la adquisición, rehabilitación y el mantenimiento de los inmuebles en condiciones óptimas requiere importantes niveles de inversión (entre los que se incluyen los gastos de acondicionamiento u otras concesiones efectuadas a los arrendatarios), que podrían no verse rentabilizados en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por las rentas. Asimismo, los gastos asociados con la tenencia y gestión de inmuebles (costes de reparación, gestión y mantenimiento, seguros, tasas e impuestos) podrían verse incrementados de forma inesperada. Sin perjuicio de que la mayor parte de estos gastos se repercuten a los arrendatarios, de acuerdo con la normativa legal aplicable y con las condiciones contractuales de cada uno de los inquilinos, estos incrementos podrían provocar una pérdida de competitividad de Saint Croix en el sector y limitarían las renovaciones de contratos o la entrada de nuevos arrendatarios.

Todos estos factores podrían ocasionar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***4. Riesgos derivados de la solvencia y liquidez de los arrendatarios***

Los arrendatarios de los inmuebles de Saint Croix, a pesar de haber sufrido los efectos de la crisis internacional, han cumplido en términos generales con sus obligaciones contractuales y, en particular, con sus obligaciones de pago. No obstante, el negocio del alquiler inmobiliario depende de la solvencia y la liquidez de los arrendatarios. Estos pueden experimentar eventualmente dificultades económicas o incluso declararse en concurso, lo que ocasionaría el incumplimiento de sus obligaciones de pago. Si la tasa de morosidad en el pago de alquileres fuese significativa o no fuera posible cobrar las deudas vencidas, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***5. El sector inmobiliario es un sector regulado y, por tanto, cualquier cambio sustancial en la normativa aplicable podría afectar negativamente a Saint Croix.***

En general, Saint Croix está sujeta a numerosa legislación española y de la Unión Europea sobre activos inmobiliarios, desarrollo y planeamiento urbanístico, salud, seguridad, cuestiones técnicas, impuestos, medioambiente y protección de los consumidores, entre otros. La administración o los gobiernos a nivel local, regional, nacional y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por incumplimiento de estas normas. Asimismo, cualquier cambio sustancial en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte

al modo en que estas se aplican o interpretan, o en sus requisitos de cumplimiento, podría obligar a Saint Croix a modificar sus planes de desarrollo, asumir costes adicionales o incluso impedir alquilar sus activos.

Habitualmente, esta normativa otorga amplio margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que incluso podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Estos cambios normativos podrían también afectar negativamente al uso al que inicialmente Saint Croix tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar un aumento en los costes de inversión o en los gastos corrientes, que podrían no ser repercutibles a los inquilinos, para cumplir con las modificaciones normativas.

Cualquiera de estas circunstancias podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

*Normativa sobre arrendamiento en España*

Actualmente, todos los activos de Saint Croix en arrendamiento están localizados en España (véase epígrafe 5.5 del presente Documento Base). Los arrendamientos en España están sujetos a disposiciones normativas específicas referentes a la duración de los contratos, los derechos de los inquilinos a permanecer en la propiedad, la rescisión de los contratos y la actualización de los alquileres. Todos estos factores limitan la flexibilidad del arrendador y reducen su capacidad de mantener o aumentar los alquileres a los niveles de mercado actuales.

Asimismo, la jurisprudencia española ha reconocido el principio de la alteración de las circunstancias (*rebus sic stantibus*), que podría ser aplicado por los tribunales españoles en casos en los que, no existiendo otros medios para remediar el desequilibrio causado, con posterioridad a la fecha en la que el contrato fue suscrito tuviese lugar un acontecimiento sobrevenido y radicalmente imprevisible que alterase de forma extraordinaria las circunstancias existentes en la fecha de suscripción del contrato con respecto a las existentes en el momento del cumplimiento de la obligación contractual. Tal alteración debe distorsionar desproporcionadamente las respectivas obligaciones de las partes. Aunque tradicionalmente los tribunales españoles se han mostrado muy restrictivos en la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, el Tribunal Supremo, en sus sentencias de 30 de junio de 2014 y 15 de octubre de 2014 (ésta última en relación con un contrato de arrendamiento), consideró que la crisis económica es un acontecimiento que justificaría su aplicación. Si un tribunal o juez español aplicase la cláusula *rebus sic stantibus* a los contratos de arrendamiento que Saint Croix mantiene con sus inquilinos, podría determinar que el correspondiente contrato fuese modificado para corregir el desequilibrio causado por la alteración en las circunstancias e incluso declarar su resolución.

*Normativa medioambiental*

La administración o los gobiernos a nivel local, regional, nacional o de la Unión Europea regulan y establecen normas medioambientales que son aplicables a las actividades de Saint Croix. La Sociedad no puede asegurar que la manera en que estas administraciones o los tribunales competentes interpreten o apliquen aquellas normas no se traduzca en costes adicionales para Saint Croix.

La legislación española vigente en materia medioambiental contiene una regulación básica para todo el Estado, si bien faculta a las comunidades autónomas para regular determinados aspectos en esta materia. Así por ejemplo, la responsabilidad de limpieza de las superficies contaminadas se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación sean responsables. Con independencia de que Saint Croix lleve o no a cabo obras, si el terreno de su propiedad estuviera contaminado y no fuera posible identificar al causante de esa contaminación, Saint Croix podría resultar responsable, como consecuencia de la responsabilidad subsidiaria que establece dicha normativa básica. El coste de cualquier acción requerida para eliminar, reparar o investigar tal contaminación podría ser muy elevado. Si la contaminación no se reparase adecuadamente, podría dificultar la venta o el alquiler de la propiedad afectada o la obtención de financiación usando esa propiedad como garantía, lo que podría afectar negativamente a Saint Croix. Además, cualquier cambio sustancial en dicha normativa, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o

por los tribunales de justicia europeos o españoles, podría obligar a Saint Croix a modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría ocasionar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados de explotación y su situación financiera.

***6. Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas lo que podría impedir realizar desinversiones***

Las inversiones inmobiliarias, principalmente los centros comerciales y de ocio, los hoteles y los edificios de oficinas, sectores en los que opera Saint Croix, son relativamente ilíquidas debido a la naturaleza de estos activos. A pesar de que la evolución de indicadores tales como la confianza del consumidor, el empleo, los tipos de interés, las exportaciones e importaciones, el índice de producción industrial o la compra de vehículos muestran una recuperación económica y el inicio de un cambio de ciclo del mercado inmobiliario español, la iliquidez de las inversiones inmobiliarias podría (i) limitar la capacidad de Saint Croix de convertir los activos inmobiliarios en efectivo en un periodo de tiempo breve; (ii) exigir una reducción significativa de su precio; y (iii) obligar a Saint Croix a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Por tanto, la capacidad de Saint Croix para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, podría verse limitada, lo cual podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***7. Saint Croix podría realizar sus desinversiones en un momento no óptimo para maximizar su valor de las que podrían resultar pérdidas.***

Saint Croix podría optar por, o verse obligada a, realizar desinversiones en cualquier momento (ej. por imposición de una entidad prestamista). Sin perjuicio de que es especialmente difícil realizar desinversiones de ciertos tipos de activos en momentos de recesión, no hay garantía de que en cualquier momento las condiciones de mercado sean favorables a la hora de desinvertir, ya sea la desinversión voluntaria o no, o que se pueda maximizar la rentabilidad de las inversiones.

Al margen de que los activos inmobiliarios son relativamente ilíquidos, si las condiciones de mercado no son favorables, Saint Croix podría no ser capaz de realizar desinversiones con ganancias y podría tener que hacerlo, incluso, en condiciones que generen pérdidas. Asimismo, Saint Croix podría ser incapaz de realizar desinversiones lo que podría obstaculizar su capacidad para realizar otras inversiones u atender vencimientos de su deuda. Si la Sociedad se viera obligada a realizar desinversiones en términos insatisfactorios, la transmisión de los bienes podría producirse a un precio inferior al valor por el cual el activo se registró con anterioridad, lo que podría resultar en una disminución de su valor liquidativo.

Adicionalmente, si Saint Croix transmitiese un activo afecto al cumplimiento de su objeto social principal, dentro del período de 3 años desde su adquisición, los beneficios derivados de la venta y, potencialmente, todos los ingresos derivados de dicho activo, incluyendo los ingresos por alquiler, quedarían gravados por el Impuesto sobre Sociedades al tipo impositivo general (25%). Véase factor de riesgo 25—"*Algunas transmisiones de inmuebles podrían generar efectos negativos para Saint Croix de conformidad con el régimen de las SOCIMI*".

En la adquisición de activos, Saint Croix podría adoptar restricciones que prohibieran la venta de los mismos durante un cierto período de tiempo o imponer otras restricciones como, por ejemplo, una limitación en la cantidad de deuda que se pueda colocar o amortizar con dicho activo. Si Saint Croix adquiriera activos en un momento en el cual la tasa de retorno fuese baja y los precios de adquisición altos, el valor de dichos activos podría no revalorizarse con el tiempo y producir pérdidas si dichos activos se vendieran.

Si Saint Croix no pudiera disponer de sus inversiones o pudiendo hacerlo lo hiciera con ganancias menores de las esperadas o generando pérdidas, se podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***8. Cualquier coste asociado con una potencial inversión que finalmente no se complete podría afectar negativamente a Saint Croix.***

Saint Croix debe identificar oportunidades de inversión adecuadas y negociar las mismas para proceder a su adquisición en condiciones adecuadas. Todo ello requiere un gasto importante previo a la consumación de dichas adquisiciones. Saint Croix podría incurrir en ciertos costes de terceros, incluso en relación con la financiación, valoraciones y servicios profesionales relacionados con la localización y análisis de activos adecuados que no se recuperarían en aquellas inversiones que no lleguen a materializarse. Dado que no puede asegurarse que Saint Croix vaya a tener éxito en sus negociaciones para adquirir activos, cuanto mayor sea el número de posibles inversiones que no lleguen a realizarse, mayores serán los costes asociados a las mismas, lo que podría ocasionar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***9. Los análisis previos (due diligence) realizados en relación con una inversión podrían no detectar la totalidad de los riesgos y responsabilidades derivados de la misma.***

Antes de adquirir cualquier bien inmueble o de llevar a cabo una inversión importante, Saint Croix lleva a cabo un análisis previo (*due diligence*) de la inversión propuesta. Este análisis podría depender en parte de terceros y suele incluir, entre otros, estudios técnicos, informes jurídicos y valoraciones de la propiedad. Sin perjuicio de ello, los bienes inmuebles que adquiera Saint Croix pueden presentar vicios ocultos que no eran evidentes en el momento de la adquisición. En la medida en que Saint Croix u otros terceros infravaloren o no detecten las contingencias asociadas a la correspondiente inversión, la Sociedad podría incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades u obstáculos imprevistos, tales como defectos en la titularidad, dificultades para obtener permisos que permitan el uso del inmueble según lo previsto, y contingencias o responsabilidades medioambientales, estructurales u operativas que requieran solución. Cualquier análisis previo que no detecte dichos vicios, contingencias o riesgos podría dar lugar a la adquisición de bienes inmuebles que no se ajusten a la estrategia de inversión de la Sociedad o que no cumplan con las proyecciones financieras u operativas realizadas sobre los mismos. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***10. El retraso o, en su caso, la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios de Saint Croix podría afectarle negativamente.***

Saint Croix y/o los arrendatarios de sus activos inmobiliarios están obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de ocupación o de actividad. Aunque actualmente la Sociedad cuenta, a su juicio, con las licencias necesarias relativas a sus activos, Saint Croix podría en un futuro adquirir activos que no contaran con las licencias y permisos necesarios o no cumpliesen con las normas urbanísticas al tiempo de la adquisición. Asimismo, Saint Croix está obligada en determinadas circunstancias a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes como por ejemplo tras la rehabilitación de los inmuebles o el cambio del uso de los mismos. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, Saint Croix podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Adicionalmente, algunos de sus contratos de arrendamiento otorgan a los arrendatarios el derecho a resolverlos si no consiguen obtener las licencias de actividad dentro del plazo establecido. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo a las actividades, los resultados y la situación financiera de Saint Croix.

***11. En la renovación o remodelación de sus inmuebles Saint Croix dependerá habitualmente de las actuaciones de terceros con los que contrate y podría verse expuesta a una posible responsabilidad derivada de estas actuaciones.***

En la renovación o rehabilitación de sus activos inmobiliarios, Saint Croix podría depender de las actuaciones de terceros contratistas encargados de la gestión o ejecución del correspondiente proyecto. Dependiendo de la naturaleza y magnitud del trabajo solicitado, estos contratos se llevan a cabo tanto con grandes empresas constructoras como con contratistas especializados según la materia (arquitectos, ingenieros, electricistas, albañiles, fontaneros, etc.).

El uso de terceros contratistas expone a Saint Croix a diversos riesgos incluyendo, entre otros, los siguientes:

- El incumplimiento de las obligaciones contractuales por los contratistas;
- La insolvencia de los contratistas;
- La incapacidad de los contratistas para retener a miembros clave de su personal;
- Desviaciones en el coste de los servicios prestados por los contratistas;
- Retrasos en la disponibilidad de los bienes inmuebles para su ocupación;
- Calidad menor de la esperada en la ejecución de los proyectos por los contratistas;
- Fraudes o conductas indebidas por parte de los directivos, empleados o agentes de los contratistas que podrían dar lugar a pérdidas para Saint Croix y/o causar daños en su reputación;
- Incapacidad para obtener permisos gubernamentales o reglamentarios necesarios, o para obtenerlos en el plazo inicialmente previsto;
- Desvío de recursos y/o de la atención del personal de Saint Croix en relación con otras operaciones y oportunidades de adquisición;
- Controversias entre Saint Croix y los contratistas;
- Responsabilidad de Saint Croix por las acciones de los contratistas o de los usuarios de los inmuebles; y
- Responsabilidad de Saint Croix por los materiales usados por los contratistas.

Si los terceros contratistas no prestaran debidamente los servicios para los que fueron contratados, Saint Croix podría verse obligada a destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes. Asimismo, cualquier incumplimiento por parte de estos terceros contratistas, por ejemplo de la normativa de seguridad e higiene en el trabajo, normativa laboral y de Seguridad Social y normativa sobre materiales de construcción, podría derivar en responsabilidad de Saint Croix. En cuanto a los materiales de construcción, aunque Saint Croix procura en todo momento que los materiales utilizados en sus inmuebles cumplan con la normativa vigente, cualquier cambio en dicha normativa podría dar lugar a que se prohibiera la utilización de ciertos materiales y a que se iniciaran reclamaciones por ello si se siguen utilizando tales materiales prohibidos.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

### *12. Saint Croix podría estar expuesta a futuras responsabilidades y/o obligaciones en relación con los inmuebles que venda.*

Saint Croix puede verse obligada o considerar prudente dotar las reservas necesarias para hacer frente a las reclamaciones o pasivos contingentes en relación con la venta de ciertas propiedades. Saint Croix podría verse obligada a pagar daños y perjuicios a un comprador, como por ejemplo costas judiciales, si una manifestación o garantía efectuada a un comprador fuese inexacta o si incumpliera cualquiera de los compromisos contenidos en el correspondiente contrato de compraventa. En ciertas circunstancias, es posible que las manifestaciones y garantías realizadas erróneamente o con inexactitud pudieran dar lugar a un derecho por parte del comprador a resolver el contrato y al pago de daños y perjuicios. Además, Saint Croix podría verse involucrada en reclamaciones o litigios relacionados con la venta de tales propiedades. Algunas obligaciones y responsabilidades asociadas con la propiedad de inmuebles pueden seguir existiendo incluso después de su venta, tales como ciertas responsabilidades de carácter medioambiental. Cualquier reclamación, litigio u obligación que surja en relación con propiedades vendidas podría provocar gastos significativos imprevistos para Saint Croix y obligar a dedicarle un tiempo considerable. Como resultado, todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***13. Una eventual expropiación forzosa de algún activo de Saint Croix podría afectarle negativamente***

Pese a no ser muy probable que los inmuebles utilizados para fines comerciales se vieran afectados, la legislación española vigente establece que, siempre que se cumplan un conjunto de requisitos, cualquier propiedad en España puede ser total o parcialmente expropiada en cualquier momento por una autoridad pública u organismo gubernamental por razones de interés público (ej. proyectos urbanísticos o de infraestructura). Si en el futuro se acordase la expropiación de uno o más inmuebles de Saint Croix, no existe garantía de que la cuantía de la indemnización (el justiprecio) que, por regla general, habría de abonarse por tal expropiación, sea la apropiada. En el caso de que dicha indemnización fuese inferior al valor de mercado del inmueble podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix. Asimismo, suele ser habitual que se produzca un retraso en el pago del justiprecio. La expropiación parcial de un inmueble podría también conllevar la reducción del importe de la renta.

***14. La política de inversión de la Sociedad es amplia, puede verse sujeta a cambios y, por tanto, la composición de la cartera de activos de Saint Croix podría variar.***

La política de inversión de la Sociedad concede amplia discreción a la hora de realizar inversiones. Aunque Saint Croix centra principalmente sus inversiones en oficinas y locales comerciales, no existe garantía alguna de que existan suficientes o adecuadas oportunidades de inversión en estos tipos de activos. Asimismo, existe la posibilidad de que, tras las correspondientes aprobaciones internas, la política de inversión cambie y, por tanto, Saint Croix realice inversiones relevantes en otros tipos de activos que expongan a la Sociedad a otros riesgos asociados a inversiones, no contemplados en los factores de riesgo incluidos en el presente Documento Base.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***15. Cualquier inversión que realice la Sociedad conjuntamente con otros socios inversores (joint ventures) conlleva riesgos asociados que podrían afectar negativamente a Saint Croix.***

Aunque Saint Croix trata siempre de realizar sus inversiones adquiriendo el 100% del correspondiente activo, existe la posibilidad de que Saint Croix pueda realizar inversiones conjuntamente con otros socios inversores (*joint ventures* o *co-investments*). En el caso de que Saint Croix no adquiera el 100% de la correspondiente inversión, la participación restante corresponderá a uno o varios terceros. Por tanto, la gestión y el control de dicho activo podrían entrañar riesgos asociados con la existencia de múltiples propietarios y responsables en la toma de decisiones. Adicionalmente, la participación en sociedades de inversión conjunta (también en sociedades constituidas con los propios vendedores de los bienes inmuebles) implica la negociación de los correspondientes acuerdos con cada uno de los socios, lo que podría dilatarse en el tiempo y/o restringir, entre otros, la capacidad de Saint Croix para actuar eficazmente.

Toda inversión de este tipo entraña además el riesgo de que alguno de los restantes titulares del activo llegue a ser insolvente o no financie la cuota que le pueda corresponder en posibles aportaciones de capital que pudieran requerirse.

A su vez, estos terceros podrían tener intereses económicos (o de otro tipo) que no sean coincidentes con los intereses de Saint Croix, lo que podría traducirse en bloqueos, en que los planes de la Sociedad no puedan llevarse a cabo (ej. implantar medidas activas de gestión de los activos) o en que se ejecuten planes alternativos a los inicialmente previstos. Si dichos terceros emprendiesen acciones contrarias a los intereses y planes de Saint Croix, éste tendría que afrontar el riesgo de situaciones de bloqueo en la toma de decisiones que podrían afectar negativamente a su capacidad para implantar sus estrategias o retrasar o imposibilitar la enajenación del correspondiente activo.

Por último, cualquier conflicto, litigio o arbitraje resultante de controversias con estos terceros podría aumentar los gastos de la Sociedad y desviar su atención y dedicación de sus actividades principales. En

determinadas circunstancias, Saint Croix también podría incluso ser responsable o corresponsable de las acciones o actuaciones emprendidas por o contra dichos terceros.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

## B) RIESGOS ESPECÍFICOS DE SAINT CROIX

### *16. Saint Croix está gestionada externamente por Pryconsa e Isla Canela y, por tanto, depende de su capacidad, experiencia y criterio.*

Según se detalla en el epígrafe 5.7 del presente Documento Base, Saint Croix y su cartera de activos están gestionados externamente por Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A. (**"Pryconsa"**) (accionista significativo de la Sociedad titular del 11,19% de su capital). Esta gestión se realiza bien directamente por la propia Pryconsa o través de Isla Canela, S.A. (**"Isla Canela"**). Pryconsa es titular del 18% de Isla Canela, sociedad dedicada a la promoción inmobiliaria y vinculada a Saint Croix, ya que algunos de sus accionistas (miembros de la familia Colomer) son a su vez, directa o indirectamente, accionistas de Saint Croix (véase epígrafe 5.8). Por tanto, Saint Croix y sus negocios y activos dependen de la actuación de Pryconsa e Isla Canela y, más concretamente, de su capacidad, experiencia y criterio de sus gestores, directivos y administradores a la hora de identificar, seleccionar, negociar y ejecutar inversiones adecuadas y gestionar los activos de Saint Croix.

Dado que Saint Croix depende del personal asignado por Pryconsa e Isla Canela para su gestión, estas dos últimas sociedades podrían no asignar los recursos humanos y tiempo necesarios para una gestión adecuada de Saint Croix. Cualquier error a la hora de identificar, seleccionar, negociar y ejecutar inversiones adecuadas y gestionar los activos de Saint Croix por parte de Pryconsa e Isla Canela podría afectar negativamente a Saint Croix.

Asimismo, si Pryconsa o Isla Canela, o cualquiera de sus empleados, personas o sociedades vinculadas a estas sociedades realizaran algún acto que pudiera ser objeto de críticas públicas (o fueran acusadas de ello), publicidad negativa o pudiera derivar en investigaciones, litigios o sanciones, ello podría afectar por asociación de forma negativa a Saint Croix, incluso en aquellos casos en los que las críticas o publicidad negativa fuesen inexactas o carecieran de fundamento alguno.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

### *17. Riesgos derivados de la concentración de las actividades de Saint Croix en España*

A la fecha del presente Documento Base, todos los activos de inversión de Saint Croix están ubicados en España. Concretamente, la localización geográfica de las actividades de Saint Croix se concentra en las regiones de Madrid, Huelva y Castellón. En este sentido, a 30 de junio de 2016, el 66,01%, 26,11% y 7,88% de los ingresos totales consolidados de Saint Croix y de sus sociedades dependientes, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. (**"Cibra"**) e Inveretiro, SOCIMI, S.A.U. (**"Inveretiro"**), que a dicha fecha formaban parte del grupo Saint Croix[1] (el **"Grupo"**), se generaron en dichas regiones respectivamente.

Por tanto, cambios adversos en la situación económica o política de la Unión Europea, de España o de estas regiones, podrían producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

1: Tal y como se describe en el epígrafe 5.2, en julio de 2016, se ejecutó una fusión por absorción por parte de Saint Croix (sociedad absorbente) de sus 2 sociedades dependientes (Cibra e Inveretiro, sociedades absorbidas), cuyo capital era 100% titularidad de Saint Croix.

***18. Una parte importante de los activos de Saint Croix son hoteles y, por tanto, están vinculados al sector turístico.***

Una parte significativa de los activos en propiedad de Saint Croix son hoteles y, por tanto, están vinculados a la evolución del sector turístico. Concretamente, a 30 de junio de 2016, los ingresos generados por los hoteles del Grupo ascendieron a 2.765.790 euros, lo que representó el 32,65% de los ingresos totales del Grupo a dicha fecha.

El sector turístico es de naturaleza cíclica y es sensible a la situación económica general. Los factores que afectan, principalmente, al sector turístico son (i) la alta competencia del sector; (ii) los cambios demográficos tales como modificación en los patrones de viaje (por ejemplo, a raíz de un incremento en los costes del transporte) o en patrones estacionales; (iii) la confianza de las empresas y consumidores; (iv) el nivel de empleo; (v) la situación del mercado de la vivienda y del sector inmobiliario; (vi) los mercados de capitales, de deuda y de divisas; (vii) el riesgo de contraparte y la inflación; (viii) la disponibilidad y el coste del crédito; (ix) los volúmenes de transacciones en mercados clave; y (x) la liquidez de los mercados financieros globales.

Si el sector turístico y el segmento hotelero en particular se viesen afectados negativamente, los arrendatarios de los hoteles de Saint Croix podrían sufrir descensos en su ratio de ocupación hotelera y en su precio medio diario por habitación, lo que podría provocar un empeoramiento de su situación financiera y, por tanto, intentos por parte de los inquilinos de renegociar en condiciones más favorables sus actuales contratos de arrendamiento, incumplimientos o la resolución de los mismos, impagos de la renta por alquiler o, en última instancia, la declaración de concurso de estos arrendatarios. Adicionalmente, los contratos de arrendamiento de los hoteles de Saint Croix contienen, generalmente, cláusulas que contemplan un componente variable en las rentas pactadas en función de los ingresos obtenidos por sus arrendatarios. Ello supone que las consecuencias negativas descritas podrían incluso agravarse. Por tanto, cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran los hoteles propiedad de Saint Croix que afectara a la ocupación de los mismos podría reducir directamente los ingresos de Saint Croix. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados de explotación y su situación financiera.

***19. Riesgos derivados del endeudamiento de Saint Croix***

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y la adquisición de inmuebles. Sin perjuicio de que hasta la fecha del presente Documento Base, Saint Croix ha obtenido la financiación necesaria para acometer sus proyectos dado que ha financiado la mayor parte de sus actividades mediante su propio capital, la Sociedad podría necesitar financiación para realizar sus inversiones y desarrollar sus proyectos. En el caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos razonables, las actividades de Saint Croix podrían quedar limitadas, lo que podría afectar negativamente a sus resultados de explotación y a su situación financiera.

A 30 de junio de 2016, el endeudamiento financiero neto consolidado (endeudamiento financiero bruto consolidado minorado por el efectivo y medios equivalentes) de Saint Croix ascendía a 47.793.893 euros y la ratio de endeudamiento *Loan to Value* (LtV) del Grupo era del 11,92% (endeudamiento financiero neto consolidado, excluyendo "caja comprometida", dividido entre el *Gross Asset Value* (GAV) consolidado).

Al margen del endeudamiento propio de Saint Croix, algunos de sus activos están hipotecados para garantizar préstamos contraídos por Isla Canela, sociedad participada por Pryconsa en un 18% de su capital y vinculada a Saint Croix, ya que algunos de sus accionistas (miembros de la familia Colomer) son a su vez, directa o indirectamente, accionistas de Saint Croix. A 30 de junio de 2016, el saldo total pendiente de vencimiento y amortización de los préstamos de Isla Canela garantizados con activos del Grupo ascendía a 18.722.030 euros. Computando el importe correspondiente a estas cargas hipotecarias, el *Loan to Value* ajustado ascendería al 16,59% a 30 de junio de 2016. Como contraprestación por el otorgamiento de las mencionadas garantías hipotecarias, Saint Croix recibe de Isla Canela una comisión equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos hipotecarios garantizados. El vencimiento de estos préstamos se producirá en distintas fechas comprendidas entre octubre de 2016 y mayo de 2020. En el caso de que Isla Canela no pudiese atender el pago de dichos préstamos, las correspondientes entidades financieras podrían ejecutar las hipotecas constituidas

sobre los activos de Saint Croix lo que podría provocar en última instancia la pérdida de dichos activos. Además, si disminuyese el valor de los activos hipotecados de la Sociedad que garantizan estos préstamos contraídos por Isla Canela, Saint Croix podría verse obligada a proporcionar garantía adicional a la entidad financiera para evitar la resolución anticipada del préstamo. Esta resolución anticipada podría ocasionar pérdidas sustanciales. Además, las entidades financieras prestamistas, a su entera discreción, podrían cambiar los límites de apalancamiento establecidos por ellos en detrimento último de la Sociedad.

Adicionalmente, si Saint Croix no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir con otras obligaciones y cubrir sus necesidades de liquidez, podría quedar obligada a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar total o parcialmente la deuda existente, o buscar recursos adicionales en el mercado. No se puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo, en su caso, la obtención de dispensas (*waivers*) por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse en condiciones razonables. Asimismo, Saint Croix está sujeta a riesgos asociados con la financiación de deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con las obligaciones derivadas del servicio de la deuda. Si Saint Croix fuese incapaz de cumplir con los pagos derivados del servicio de su deuda, se podrían producir pérdidas de activos o de su valor y, por tanto, una disminución de ingresos.

Asimismo, la Sociedad tampoco puede asegurar que, en el futuro, las contrapartes de sus contratos de financiación cumplan con sus obligaciones y, en especial, con el desembolso de los compromisos de financiación.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***20. Una parte significativa de la facturación total por rentas de Saint Croix proviene de un número reducido de grandes clientes y de activos.***

En la actualidad, una parte significativa de la facturación total por rentas de Saint Croix proviene de un número reducido de grandes clientes. Así, a 30 de junio de 2016, los 7 mayores clientes del Grupo representaron un 73,69% de la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes a dicha fecha. El primer cliente representaba el 15,41% de las rentas netas totales del Grupo a 30 de junio de 2016.

La pérdida de alguno(s) de estos clientes o una disminución significativa de la facturación a los mismos, sin que la Sociedad pueda sustituirlos por otros en condiciones similares, podría afectar negativamente a Saint Croix.

Asimismo, un número reducido de activos representa una parte significativa de los ingresos por alquileres de Saint Croix. A 30 de junio de 2016, los 5 principales activos del Grupo representaban, aproximadamente, el 41,49% de sus ingresos consolidados. Si, por cualquier razón, alguno de estos activos clave fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa, sin que pudiese ser sustituido por otro en condiciones similares, las actividades de Saint Croix podrían quedar afectadas negativamente.

Todo ello podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***21. La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Saint Croix podría afectarle negativamente***

En su condición de SOCIMI, Saint Croix está sujeta a un régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades y a la normativa relativa a las SOCIMI, en particular a la *Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (la **"Ley 11/2009"**). La Ley 11/2009 establece un régimen fiscal ventajoso en el Impuesto sobre Sociedades ya que, cumpliendo determinados requisitos, el beneficio anual de las SOCIMI tributa al tipo impositivo del 0%. Para beneficiarse de este régimen, las SOCIMI deben cumplir requisitos especiales que afectan a su política de reparto de dividendos, a su actividad (objeto social), al desglose de sus activos y a sus ingresos recurrentes. Asimismo, las acciones de las SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de

negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

Las SOCIMI pueden perder el beneficio del régimen fiscal especial establecido (tributación al 0%) y, por tanto, tributar al tipo impositivo general (25%) si concurre alguna de las circunstancias siguientes:

- Exclusión de negociación;
- Violación grave de las obligaciones financieras de información;
- Inexistencia de un acuerdo de reparto de dividendos y del pago de la totalidad o parte de los dividendos en las condiciones y plazos establecidos;
- Renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial; o
- Incumplimiento de alguno de los requisitos de la Ley 11/2009, salvo si el incumplimiento se corrige en el año inmediatamente siguiente.

La pérdida del régimen implicaría la imposibilidad de optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial de la Ley 11/2009, mientras no hayan transcurrido al menos 3 años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen especial.

Por tanto, no puede garantizarse que Saint Croix vaya a beneficiarse siempre del régimen fiscal ventajoso de las SOCIMI. Si por alguna circunstancia o por algún cambio en la normativa o en los convenios fiscales aplicables (véase factor de riesgo 22—*"Cualquier cambio en la legislación fiscal, incluyendo el régimen de las SOCIMI, podría afectar negativamente a Saint Croix"*), Saint Croix fuese privada de la aplicación de este régimen fiscal favorable, los fondos disponibles para el pago de dividendos a los accionistas serían significativamente menores (ej. un 25% inferior en 2016).

Concretamente, en enero de 2015, la Sociedad recibió una notificación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (la **"AEAT"**) en contestación a la comunicación realizada por ésta en noviembre de 2014, por la que manifestaba su intención de continuar acogiéndose a los beneficios fiscales del artículo 8 de la Ley 11/2009, tras la finalización del proceso de traslado de la sede efectiva de Saint Croix desde Luxemburgo (país de origen desde su constitución en el año 2011) a España. Según el mencionado artículo, la opción debe adoptarse por la junta general de accionistas y debe comunicarse a la Delegación de la AEAT del domicilio fiscal de la entidad antes de los 3 últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo. Según la AEAT, la comunicación de la Sociedad se realizó fuera de ese plazo, lo que impide a la Sociedad aplicar este régimen fiscal en el período impositivo del 2014. En febrero de 2015, la Sociedad presentó ante la AEAT las alegaciones pertinentes con el fin de continuar acogiéndose al régimen tributario especial de las SOCIMI. Posteriormente, en marzo de 2015, la AEAT dictó acuerdo de no admisión a trámite de la Sociedad en dicho régimen para el ejercicio 2014, que fue recurrido en reposición por la Sociedad el mismo mes de marzo de 2015. En abril de 2015, el recurso de reposición fue desestimado por la AEAT y, en junio de 2015, la Sociedad interpuso reclamación económico-administrativa, ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional (TEAR) de Madrid. La Sociedad considera que ha cumplido adecuadamente con el trámite en forma y plazo y que, por tanto, tras el recurso presentado, la Sociedad debería seguir estando acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI en el ejercicio 2014. No obstante, en el caso de que dicho recurso (o cualquier otro posterior) no se resolviese con un resultado favorable para la Sociedad y, por tanto, no pudiese beneficiarse de dicho beneficio fiscal para el ejercicio 2014, la Sociedad debería finalmente tributar en dicho ejercicio al tipo impositivo del 30% en lugar de al 0% (tipo impositivo al que efectivamente se liquidó el Impuesto sobre Sociedades).

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo.

***22. Cualquier cambio en la legislación fiscal, incluyendo el régimen de las SOCIMI, podría afectar negativamente a Saint Croix.***

A Saint Croix le aplica el régimen fiscal especial de las SOCIMI, por lo que no tributará en el Impuesto sobre Sociedades por el beneficio derivado de su actividad siempre que cumplan los requisitos de dicho régimen (véase factor de riesgo 24—*"Las exigencias para el mantenimiento de la condición de SOCIMI podrían limitar la capacidad y la flexibilidad de Saint Croix para realizar inversiones o atender su deuda"*). Asimismo, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación por la AEAT o los tribunales) en la Ley 11/2009 o en relación con la legislación fiscal en general en España o en cualquier otro país en el que Saint Croix pueda operar en el futuro, o en el que sus accionistas sean residentes, incluyendo, entre otros, (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable, podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***23. Saint Croix podría verse obligada a tributar a un tipo de gravamen del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a accionistas que no cumplan con el requisito de tributación mínima.***

Saint Croix podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% en el Impuesto sobre Sociedades sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a cualquier accionista titular de una participación igual o superior al 5% del capital social de Saint Croix cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%, tal y como prevé el artículo 9.2 de la Ley 11/2009. Ello podría producir una disminución de los beneficios de la Sociedad y, por tanto, provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***24. Las exigencias para el mantenimiento de la condición de SOCIMI podrían limitar la capacidad y la flexibilidad de Saint Croix para realizar inversiones o atender su deuda.***

Con el fin de beneficiarse de un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades y una vez cumplidas las exigencias establecidas en el *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la **"Ley de Sociedades de Capital"**), se exige a las SOCIMI, entre otras cosas, acordar (dentro de los 6 meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal) la distribución de dividendos de:

(i) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de bienes inmuebles y de participaciones en sociedades dependientes, siempre que los beneficios restantes sean reinvertidos en otras propiedades inmobiliarias o en otras participaciones en un plazo máximo de 3 años a partir de la fecha de transferencia o, si no se reinvierten los beneficios en tal sentido, el 100% debe ser distribuido como dividendo una vez que haya transcurrido dicho plazo de reinversión;

(ii) El 100% de los beneficios derivados de los dividendos pagados por sociedades dependientes y fondos de inversión colectiva inmobiliaria; y

(iii) Al menos el 80% de todos los demás beneficios obtenidos (es decir, los beneficios derivados de actividades auxiliares).

En el caso de que dichos acuerdos de distribución de dividendos en cuestión no sean adoptados en el momento oportuno y no se cumpla con tal requisito, Saint Croix perdería su condición de SOCIMI para el correspondiente ejercicio y estaría obligada a tributar en el Impuesto sobre Sociedades al tipo general (ej. un 25% sobre el beneficio en 2016) a partir del período fiscal correspondiente en que perdieran tal condición. En tal caso, la Sociedad no podría acogerse al régimen de las SOCIMI (ni a su régimen fiscal especial) durante los siguientes 3 años.

Como resultado de estas restricciones, Saint Croix solo podrá destinar una cantidad limitada de sus ingresos a adquirir nuevas propiedades y, por tanto, su capacidad de realizar nuevas adquisiciones será limitada salvo que se financien mediante deuda o capital adicional. En el caso de que Saint Croix optase por emitir capital, la participación de los accionistas podría diluirse.

Además, las diferencias de tiempo entre la recepción del dinero en efectivo y el reconocimiento de los ingresos a efectos contables, así como los potenciales pagos para la amortización de la deuda que pudiera tener Saint Croix, podrían requerir que tuviera que pedir prestados fondos para realizar dichas distribuciones en efectivo.

Los requisitos de distribución de dividendos que son necesarios para lograr los beneficios fiscales asociados a la condición de SOCIMI se pueden cumplir mediante la aprobación de dicha distribución y la satisfacción de tal dividendo en especie o mediante la conversión de los créditos derivados de dichos dividendos en capital social, siempre que dichos dividendos sean considerados como ingresos a efectos fiscales. Saint Croix no garantiza que tal distribución será, en su caso, aprobada por la Junta General de Accionistas o que dichas distribuciones sean consideradas como ingresos para todos los accionistas.

Por tanto, estos condicionantes exigidos para mantener la condición de SOCIMI podrían limitar la capacidad de Saint Croix y la flexibilidad para realizar inversiones así como para atender los vencimientos de su deuda, lo que podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***25. Algunas transmisiones de inmuebles podrían generar efectos negativos para Saint Croix de conformidad con el régimen de las SOCIMI.***

Al menos el 80% de los ingresos anuales netos de una SOCIMI debe proceder del arrendamiento de activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal o de dividendos procedentes de participaciones afectas también al cumplimiento de su objeto social principal.

Los beneficios obtenidos como consecuencia de la venta de activos afectos al cumplimiento del objeto social principal de la SOCIMI están excluidos, en principio, del cómputo a efectos de ese 80%. Sin embargo, las consecuencias de transmitir dichos activos antes del plazo mínimo de 3 años de tenencia serían las siguientes:

(i) Los beneficios obtenidos en dicha transmisión tendrían la consideración de rentas no cualificadas y computarían dentro del umbral del 20% que no puede ser excedido a efectos del mantenimiento del régimen de SOCIMI; y

(ii) Los beneficios obtenidos en la transmisión quedarían gravados al tipo general del Impuesto sobre Sociedades (ej. un 25% sobre el beneficio en 2016).

Adicionalmente, todos los ingresos derivados de los activos transmitidos, incluidas las rentas obtenidas por su arrendamiento desde el momento en el que dichos activos fueran adquiridos, quedarían gravados también al correspondiente tipo general del Impuesto sobre Sociedades.

Si Saint Croix generase ingresos por alquileres no afectos al cumplimiento de su objeto social principal, podría sobrepasarse el citado umbral del 20%. En tal caso, la Sociedad tendría 1 año para subsanar esa situación y, de no hacerlo, perdería la condición de SOCIMI.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***26. La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Saint Croix podría no reflejar de forma precisa y certera el valor actual de los mismos.***

Los activos inmobiliarios de Saint Croix son valorados anualmente por expertos inmobiliarios cualificados e independientes que están especializados en el tipo de activos de la Sociedad. Concretamente, la totalidad de los inmuebles de Saint Croix fueron valorados por el experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A. (**"CBRE"**) a 31 de diciembre de 2015, que determinó el valor bruto de mercado (GAV) de los activos inmobiliarios a esa fecha en 325.805.855 euros.

A pesar de que los expertos inmobiliarios valoran los activos aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo dadas las particularidades de cada uno de los elementos que lo

componen, las valoraciones asumen una serie de hipótesis y están sujetas a la subjetividad de dichos expertos. Por tanto, estas valoraciones podrían no corresponder con el valor contable de los activos y diferir considerablemente de la tasación que efectuaría otro experto o una entidad de crédito.

Si la información y estimaciones utilizadas fueran incorrectas, las cifras de valor de la cartera inmobiliaria de Saint Croix podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas. Asimismo, el valor de mercado de los activos de Saint Croix podría sufrir descensos por una serie de factores, algunos de los cuales están fuera del control de la Sociedad tales como incrementos en los tipos de interés, cambios normativos, disminución de la demanda, etc. Asimismo, el valor de los activos está expuesto a las fluctuaciones que el mercado puede realizar basadas en cambios en ciertos índices que influyen en su valor. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar a Saint Croix a dotar pérdidas en sus cuentas anuales.

En cualquier caso, la valoración de los activos inmobiliarios de Saint Croix no debe considerarse como una estimación o indicación de los precios a los que cotizarán en bolsa las acciones de la Sociedad ni del importe que podría obtenerse en el caso de que Saint Croix vendiese activos en el mercado, dado que el precio de mercado sólo podrá determinarse una vez que se negocie y concluya la venta del correspondiente activo con los potenciales compradores.

### *27. Riesgo de fluctuación de los tipos de interés*

Dado que Saint Croix tiene deudas bancarias referenciadas a tipos de interés variable (Euribor exclusivamente), un aumento de los tipos de interés incrementaría los costes de su financiación y, en última instancia, afectaría a los resultados operativos de la Sociedad. Esto podría causar una reducción del rendimiento previsto si tales costes incrementados no se recuperasen mediante los ingresos obtenidos de las inversiones.

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. Saint Croix no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, si bien contempla su utilización dado que el Euribor está actualmente en mínimos históricos.

Por tanto, las fluctuaciones de los tipos de interés podrían producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

### *28. Imposibilidad de prever con exactitud los precios de mercado de los activos inmobiliarios y de los alquileres.*

Cuando Saint Croix invierte en bienes inmuebles para su negocio de alquiler, vincula el precio de adquisición del activo al rendimiento previsto teniendo en cuenta diversos factores entre los que se incluyen las condiciones de financiación necesaria. Para ello, Saint Croix aplica determinadas hipótesis sobre los costes de promoción futuros, los precios de mercado futuros de los activos inmobiliarios y de los alquileres, entre otros.

Si no pudiese adquirir en el futuro propiedades en condiciones razonables o no tuviese la capacidad de integrar y comercializar los inmuebles recién adquiridos, las actividades de Saint Croix se verían limitadas. La Sociedad no puede asegurar que estas previsiones e hipótesis utilizadas se cumplan. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

### *29. Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios y de pérdidas derivadas de siniestros no cubiertos por las pólizas de seguro.*

Saint Croix cuenta con pólizas de seguro que ofrecen cobertura a sus activos, a sus empleados y a terceros. En general, los riesgos asegurados incluyen incendio, inundación, robo y responsabilidad civil. En caso de producirse algún daño no asegurado, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento de los costes de los seguros, Saint Croix experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el

activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Saint Croix podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas y obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

***30. Un descenso de su calificación crediticia podría afectar negativamente a Saint Croix***

Las calificaciones crediticias (*rating*) afectan al coste y otras condiciones en las que una sociedad obtiene financiación. Cualquier descenso en la calificación crediticia de Saint Croix podría, por ejemplo, restringir o limitar el acceso a los mercados financieros de la Sociedad y/o incrementar los costes de cualquier nueva financiación, lo que podría afectar negativamente a su liquidez y, por tanto, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

Axesor, Conocer para Decidir, S.A. (**"Axesor"**), agencia de calificación crediticia registrada en la *European Securities and Markets Authority* (ESMA), de conformidad con lo previsto en el *Reglamento (CE) Nº 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre las agencias de calificación crediticia* y posteriores modificaciones, otorgó a Saint Croix el 27 de julio de 2016 una calificación crediticia "BBB" con tendencia estable. La calificación crediticia otorgada tiene como enfoque la evaluación de la solvencia y el riesgo de crédito asociado de Saint Croix en el medio y largo plazo. Esta calificación crediticia ("BBB") del Emisor se otorgó bajo la asunción de que los Valores que, en su caso, se emitan no contarán con garantía alguna ni tendrán el carácter de subordinados. Dado que al amparo del Documento Base existe la posibilidad de que se incorporen en el MARF tanto Valores garantizados como Valores subordinados, en el caso de que la Sociedad emitiese Valores garantizados o Valores subordinados, Axesor podría revisar la calificación crediticia otorgada actualmente ("BBB") a la Sociedad. Todo ello con independencia de la calificación crediticia (*rating*) específica que pueda otorgarse a los correspondientes Valores que, en su caso, se emitan e incorporen en el MARF.

Las calificaciones crediticias no son una recomendación para comprar, suscribir, vender o mantener valores y pueden ser objeto de suspensión, reducción o retirada en cualquier momento por la agencia de *rating* que realiza la calificación. Estas calificaciones pueden ser actualizadas periódicamente y consultarse en la página web de Saint Croix (www.saintcroixhi.com).

***31. Los accionistas y los Consejeros de la Sociedad podrían tener un conflicto de interés o un interés significativo, directo o indirecto en una operación que Saint Croix esté considerando.***

De conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, los administradores de una sociedad deberán comunicar a los demás administradores y, en su caso, al consejo de administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad y que serán objeto de información en la memoria de las cuentas anuales. En este sentido, el Reglamento del Consejo de Administración de Saint Croix contempla expresamente que los Consejeros de la Sociedad deberán comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener, con el interés de la Sociedad y que, en caso de conflicto, el Consejero afectado se abstendrá de intervenir y votar en las deliberaciones sobre la operación a que el conflicto se refiera.

Pueden existir circunstancias en las que los accionistas y los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad tengan, directa o indirectamente, un interés significativo o un conflicto de interés en una operación que esté siendo considerada por Saint Croix. Algunos de los accionistas y Consejeros de la Sociedad participan o prestan servicios en sociedades que operan en el sector inmobiliario. Además, cualquiera de los accionistas, Consejeros y/o cualquier persona relacionada con ellos puede, en algún momento, ser Consejero, accionista o estar involucrado en otras sociedades o vehículos de inversión del sector inmobiliario (incluyendo vehículos que puedan seguir estrategias de inversión similares a la de Saint Croix o tener su mismo objeto social) y que pueden ser compradas o vendidas por Saint Croix en cualquier momento.

Por tanto, cualquiera de estos conflictos de interés que la Sociedad no fuese capaz de resolver podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

### *32. Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas*

En el pasado, las sociedades del Grupo realizaron operaciones comerciales con sus principales accionistas, sociedades dependientes y otras partes vinculadas, y está previsto que Saint Croix lo siga haciendo en el futuro. La Sociedad considera que todas estas operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. No obstante, y sin perjuicio de ciertas previsiones sobre conflictos de interés contempladas en el Reglamento del Consejo de Administración de Saint Croix, no puede garantizarse (i) que estos conflictos de interés se resuelvan a favor de la Sociedad; (ii) ni que no hubiera sido posible obtener mejores condiciones de terceros; o (iii) que las futuras operaciones que puedan realizarse con partes vinculadas se lleven a cabo en condiciones de mercado. Todo ello podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación o la situación financiera de Saint Croix.

### *33. Concentración del accionariado de la Sociedad en la familia Colomer, que tiene una influencia muy significativa y determinante en la misma.*

A la fecha del presente Documento Base, la mayoría de los accionistas significativos de la Sociedad (véase epígrafe 5.8) son miembros de la familia Colomer (principalmente, D. José Luis Colomer Barrigón y D. Marco Colomer Barrigón) que conjuntamente son titulares, directa o indirectamente, de una participación superior a los dos tercios del capital de la Sociedad. Por tanto, la familia Colomer tiene en conjunto una influencia muy significativa y determinante tanto en la gestión diaria de la Sociedad como en cualquier asunto que haya de ser aprobado por la Junta General de Accionistas de Saint Croix incluyendo, entre otros, el reparto de dividendos, la aprobación de modificaciones estatutarias, la elección o el cese de consejeros y la aprobación de fusiones así como de otras operaciones societarias de relevancia para la Sociedad. Sin embargo, no existen acuerdos parasociales entre los miembros de la familia Colomer y estos ejercen sus derechos de voto sin concertación alguna.

Estos accionistas podrían llevar a cabo determinadas actuaciones para proteger sus intereses económicos o simplemente sus intereses podrían diferir de los intereses de otros accionistas (incluyendo los accionistas minoritarios), de los de la Sociedad o, incluso, de los de los tenedores de los Valores.

### *34. Reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

Salvo por el procedimiento administrativo frente a la AEAT que se describe en el factor de riesgo 21, Saint Croix no se halla incursa en la actualidad en ninguna reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial negativo en sus actividades, resultados de explotación o situación financiera.

No obstante, Saint Croix podría verse afectada en un futuro por, entre otros, reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas con conflictos con los inquilinos debido a discrepancias en la interpretación de la correcta ejecución de los contratos, o relacionadas con defectos constructivos de cualquier tipo, así como con los materiales utilizados en la rehabilitación, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por Saint Croix, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción.

Igualmente, la Sociedad podría ser demandada por acciones u omisiones derivadas de la gestión de su negocio. En caso de litigio, cuyo resultado no puede prever la Sociedad, ésta podría tener que asumir las costas de defensa o asesoramiento legal y, en su caso, de una sentencia, laudo o resolución contraria o acuerdo transaccional.

Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de la Sociedad podrían producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

### *35. Dependencia de determinadas personas clave en la gestión de Saint Croix*

Dado que actualmente Saint Croix dispone solo de 2 empleados, la gestión de sus activos y de la propia Sociedad está externalizada en Pryconsa (accionista significativo de Saint Croix) e Isla Canela (sociedad participada por Pryconsa y por la familia Colomer), sociedades especializadas en el sector inmobiliario (véase epígrafe 5.7). Algunas de las sociedades pertenecientes a estos grupos, así como varios de sus accionistas, son, directa o indirectamente, accionistas de la Sociedad y forman parte de su Consejo de Administración. Por tanto, el éxito de la Sociedad depende de la gestión del negocio y del conocimiento y experiencia en el sector inmobiliario de determinados accionistas (principalmente D. Marco Colomer Barrigón). Adicionalmente, determinados miembros del Consejo de Administración, entre los que se incluye D. Marco Colomer Barrigón, cuentan con una dilatada experiencia y los conocimientos adecuados del sector inmobiliario para adoptar decisiones en relación con las inversiones y los activos de Saint Croix. Si estas personas dejasen de prestar sus servicios a la Sociedad, su negocio podría verse negativamente afectado. Por tanto, cambios en la gestión o en el accionariado de la Sociedad, siempre que no sean sustituidos adecuadamente, podrían producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Saint Croix.

## 1.2. RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES

A continuación se incluyen algunos de los riesgos específicos de los Valores.

### *a. Riesgo de mercado*

El riesgo de mercado es el riesgo generado por cambios en las condiciones generales del mercado frente a las de la inversión. Los Valores que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base estarán sometidos a las posibles fluctuaciones de sus precios en el mercado en función, entre otros, del riesgo de crédito del Emisor, de la evolución de los tipos de interés y de la duración de la inversión.

Por consiguiente, el Emisor no puede asegurar que los Valores se negocien a un precio de mercado igual o superior al precio de suscripción de los mismos.

### *b. Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito es el riesgo de que por parte del Emisor no se atienda en la fecha de vencimiento el pago del principal y/o los intereses de los Valores. Salvo que los Valores que se emitan estén garantizados (con garantías reales o de terceros) según se especifique en las Condiciones Finales, los Valores no gozarán de más garantía que la derivada de la solvencia patrimonial del Emisor.

Adicionalmente, en el caso de Saint Croix, las exigencias de distribución de dividendos que son necesarios para lograr los beneficios fiscales asociados a la condición de SOCIMI, limitan la capacidad de acumulación de caja por parte de la Sociedad, lo que podría agravar el riesgo de crédito y, por tanto, limitar e incluso imposibilitar el pago del principal y/o los intereses de los Valores en su fecha de vencimiento.

### *c. Riesgo de subordinación de los Valores y prelación de inversores en situaciones concursales*

*Valores simples*

Los titulares de Valores simples se situarán a efectos de la prelación debida en caso de situaciones concursales del Emisor por detrás de los acreedores con privilegio que a la fecha tenga la Sociedad, conforme con la catalogación y orden de prelación de créditos establecidos por la *Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal* (la **"Ley Concursal"**), y no gozarán de preferencia entre ellos.

*Valores subordinados*

Los titulares de Valores subordinados se situarán por detrás de los acreedores con privilegio y ordinarios que a la fecha tenga la Sociedad y no gozarán de preferencia entre ellos.

### *d. La Sociedad no prevé que los Valores que se emitan cuenten con un covenant de negative pledge, es decir, con una obligación de no gravar activos de Saint Croix.*

La Sociedad no prevé que los Valores que se incorporen en el MARF al amparo del Documento Base cuenten con un *covenant* de *negative pledge* (obligación de no gravar) a favor de los tenedores de los Valores sobre activos presentes o futuros de Saint Croix. Por tanto, si los Valores no cuentan finalmente con este tipo de *covenant* de *negative pledge*, cualquier eventual gravamen de activos del Emisor (constituido por ejemplo a raíz de la asunción de endeudamiento adicional), tales como prendas, hipotecas, cargas o cualesquiera otros derechos reales sobre dichos activos que se constituyan a favor de terceros, podría afectar negativamente a la capacidad de pago del Emisor del principal y/o los intereses de los Valores, en el caso de que dichas garantías se ejecutasen.

***e. Riesgo de liquidez y representatividad de los Valores en el mercado***

Es el riesgo de que los inversores no encuentren contrapartida para los Valores. A pesar de que se solicitará la incorporación en el MARF de los Valores que se emitan al amparo del Documento Base, el Emisor no puede asegurar que vaya a producirse una negociación activa de los mismos en dicho mercado. Tampoco es posible asegurar el desarrollo o liquidez de los mercados de negociación de los Valores y además el Emisor podría no tener suscritos contratos de liquidez que permitan dotar de liquidez a los Valores. En el caso de que existiesen mecanismos para facilitar la liquidez de los Valores, se indicará convenientemente en las Condiciones Finales. Asimismo, el Emisor no puede garantizar que se mantenga la cotización de los Valores en el MARF.

***f. Riesgo de amortización anticipada de los Valores***

En el supuesto de que las Condiciones Finales establezcan la posibilidad de amortización anticipada de los Valores por parte del Emisor y éste procediese a realizarla, un inversor podría no ser capaz de reinvertir el resultado de la misma en valores comparables y al mismo tipo de interés.

***g. Riesgo de descenso de calificación crediticia de los Valores***

Los Valores que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base podrán ser o no objeto de calificación crediticia (*rating*) por agencias de calificación de riesgo crediticio. La calificación crediticia es la escala de evaluación que busca clasificar el grado de cumplimiento que el Emisor podría tener respecto a las obligaciones contraídas con ocasión de la emisión de los Valores objeto de calificación. En el supuesto de que los Valores sean calificados por alguna agencia de calificación crediticia, dicha información se incluirá en las Condiciones Finales correspondientes.

El *rating* únicamente reflejaría el punto de vista de la(s) correspondiente(s) agencia(s) de calificación y, en el momento de la evaluación, ésta(s) tendría(n) en consideración la calificación crediticia del Emisor y, en su caso, de los garantes, así como las características estructurales y otros aspectos de la emisión. No obstante, el *rating* podría no reflejar el potencial impacto de los riesgos relacionados con la estructura, el mercado y otros factores en la valoración de los Valores.

No puede asegurarse que cualquiera de las calificaciones crediticias asignadas, en su caso, a los Valores vaya a perdurar en el tiempo o que no vaya a ser objeto de suspensión, reducción o retirada en cualquier momento por la agencia de *rating*, como consecuencia de determinadas circunstancias (ejemplo, cambio de criterio). Si el *rating* asignado fuera reducido o retirado, el valor de mercado de los Valores podría reducirse. Futuros eventos, incluidos aquellos que afecten al Emisor y a los garantes si los hubiera, podrían afectar negativamente al *rating* de los Valores. Por tanto, cualquier cambio en su solvencia, o en la percepción de la misma, podría afectar también negativamente al valor de mercado de los Valores (véase factor de riesgo 30—*"Un descenso de su calificación crediticia podría afectar negativamente a Saint Croix"*).

Las calificaciones crediticias no son una recomendación para comprar, suscribir, vender o mantener los Valores y dependerán, entre otras circunstancias, de determinadas características del negocio y de la posición financiera del Emisor y/o garante(s).

## 2. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

D. Marco Colomer Barrigón, en nombre y representación de Saint Croix, en su condición de Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad, y en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 28 de julio de 2016, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Base.

D. Marco Colomer Barrigón, como responsable del presente Documento Base, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

## 3. ASESOR REGISTRADO Y FUNCIONES

Saint Croix ha designado a Renta 4 como asesor registrado de la Sociedad (el **"Asesor Registrado"**). El Asesor Registrado tiene su domicilio social en el Paseo de la Habana, 74, 28036 Madrid, su número de identificación fiscal (N.I.F.) es A-82.473.018 y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid. Renta 4 es una entidad admitida como asesor registrado del MARF en virtud del acuerdo del Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija publicado por medio de la Instrucción Operativa 8/2013, de 4 de diciembre de 2013, de conformidad con lo dispuesto en la norma segunda de la *Circular 3/2013, de 18 de julio, sobre Asesores Registrados del Mercado Alternativo de Renta Fija*.

El Asesor Registrado ha asistido a la Sociedad en la elaboración del Documento Base y ha comprobado que el Emisor cumple con los requisitos exigidos en el Reglamento del MARF y en la Circular 1/2015. Asimismo, Renta 4 asistirá a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan con ocasión de cada una de las emisiones de Valores que se incorporen en el MARF al amparo del Documento Base. El Emisor deberá tener en todo momento designado un asesor registrado que figure inscrito en el registro de asesores registrados del MARF.

El Asesor Registrado se ha comprometido a colaborar con el Emisor para que éste pueda cumplir con las obligaciones y responsabilidades que habrá de asumir con ocasión de la incorporación de los Valores al MARF. Asimismo, el Asesor Registrado actuará como interlocutor especializado entre el MARF y el Emisor, y como medio para facilitar la inserción y el desenvolvimiento del Emisor en el régimen de negociación de los Valores.

El Asesor Registrado deberá facilitar al MARF las informaciones periódicas que éste requiera y el MARF, por su parte, podrá recabar del mismo cuanta información estime necesaria en relación con las actuaciones que lleve a cabo y con las obligaciones que le corresponden, a cuyos efectos podrá realizar cuantas actuaciones fuesen, en su caso, precisas, para contrastar la información que le ha sido facilitada.

El Asesor Registrado asesorará al Emisor (i) en la incorporación de los Valores; (ii) en el cumplimiento de cualesquiera obligaciones y responsabilidades que correspondan al Emisor por su participación en el MARF; (iii) en la elaboración y presentación de la información financiera y empresarial requerida por el mismo; y (iv) en la revisión de que la información cumpla con las exigencias de la normativa.

En el ejercicio de la citada función esencial de asistir al Emisor en el cumplimiento de sus obligaciones, el Asesor Registrado:

(i) ha comprobado que la Sociedad cumple con los requisitos que la regulación del MARF exige para la incorporación del Documento Base al mismo; y

(ii) ha asistido a la Sociedad en la elaboración del Documento Base, ha revisado toda la información que ésta ha aportado al MARF con motivo de la solicitud de incorporación del mismo y ha comprobado que la información aportada cumple con las exigencias de la normativa y no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Tras la incorporación del presente Documento Base y, en su caso, de los Valores en el MARF, el Asesor Registrado:

(i) revisará la información que el Emisor haya preparado para remitir al MARF con carácter periódico o puntual, y verificará que la misma cumple con las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa;

(ii) asesorará al Emisor acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad haya asumido con ocasión de la incorporación de los Valores al MARF, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos para evitar el incumplimiento de las obligaciones citadas;

(iii) trasladará al MARF los hechos que pudieran constituir un incumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones en el supuesto de que apreciase un potencial incumplimiento relevante de las mismas que no hubiese quedado subsanado mediante su asesoramiento; y

(iv) gestionará, atenderá y contestará a las consultas y solicitudes de información que el MARF le dirija en relación con la situación del Emisor, la evolución de su actividad, el nivel de cumplimiento de sus obligaciones y cuantos otros datos el MARF considere relevantes.

A los efectos anteriores, el Asesor Registrado realizará las siguientes actuaciones:

(i) mantendrá el necesario y regular contacto con el Emisor y analizaría las situaciones excepcionales que puedan producirse en la evolución del precio, volúmenes de negociación y restantes circunstancias relevantes en la negociación de los Valores;

(ii) Suscribirá las declaraciones que, con carácter general, se hayan previsto en la normativa como consecuencia de la incorporación de los Valores al MARF, así como en relación con la información exigible a las empresas con valores incorporados al mismo; y

(iii) cursará al MARF, a la mayor brevedad posible, las comunicaciones que reciba en contestación a las consultas y solicitudes de información que este último pueda dirigirle.

El incumplimiento por parte del Asesor Registrado de los requisitos que le son exigibles, así como de los cometidos que debe llevar a cabo, podrá dar lugar a que los órganos del MARF adopten cualquiera de las siguientes actuaciones:

(i) apercibimientos escritos dirigidos a la obtención de medidas correctoras de las actuaciones de incumplimiento por parte del Asesor Registrado;

(ii) suspensión de la posibilidad de ser designado asesor registrado por parte de nuevos emisores, sin que ello afecte a las designaciones que se hubiesen hecho con carácter previo; y/o

(iii) baja de la entidad en el registro de asesores registrados del MARF.

## 4. AUDITORES DE CUENTAS

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Saint Croix correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014, cerrados a 31 de diciembre, fueron auditadas por Deloitte, S.L. (**"Deloitte"**).

Deloitte está domiciliada en la Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid, con número de identificación fiscal (N.I.F.) B-79.104.469 y número S0692 de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

## 5. INFORMACIÓN RELATIVA AL EMISOR

### 5.1. Denominación y domicilio social, datos identificativos e información adicional relativa al Emisor

#### *a. Denominación*

La denominación social completa del Emisor es "Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.".

#### *b. Datos identificativos*

El número de identificación fiscal (N.I.F.) de Saint Croix es el A-87.093.902 y su página web corporativa es www.saintcroixhi.com. La Sociedad tiene su domicilio social en la Glorieta de Cuatro Caminos, núm. 6 y 7, 28020 Madrid.

#### *c. Objeto social*

La Sociedad tiene la consideración de SOCIMI y, por tanto, está sujeta a lo previsto en la Ley 11/2009. De conformidad con el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el objeto social de Saint Croix, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, es el siguiente:

*"La Sociedad tendrá por objeto social:*

*a) 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.*

*b) 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.*

*c) 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").*

*Las entidades a las que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, éstas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en la Ley de SOCIMI.*

*d) 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.*

*e) El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:*

- *La 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 construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.*
- *La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.*
- *La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.*
- *La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, apartahoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.*
- *La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.*

*Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en otras sociedades con objeto análogo.*

*Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad."*

***d. Capital social***

A la fecha del presente Documento Base, el capital social de Saint Croix asciende a 267.577.039,70 euros, dividido en 4.452.197 acciones, de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

***e. Calificación crediticia***

Saint Croix tiene actualmente una calificación crediticia (*rating*) de "BBB" con tendencia estable, otorgada por Axesor el 27 de julio de 2016. La calificación crediticia otorgada tiene como enfoque la evaluación de la solvencia y el riesgo de crédito asociado de Saint Croix en el medio y largo plazo.

Axesor es una agencia de calificación crediticia registrada en la *European Securities and Markets Authority* (ESMA), de conformidad con lo previsto en el *Reglamento (CE) Nº 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre las agencias de calificación crediticia* y posteriores modificaciones.

Las calificaciones crediticias no son una recomendación para comprar, suscribir, vender o mantener valores y pueden ser objeto de suspensión, reducción o retirada en cualquier momento por la agencia de *rating* que realiza la calificación.

***f. Legislación aplicable***

Saint Croix es una sociedad anónima española sujeta al *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la **"Ley de Sociedades de Capital"**) y demás normativa aplicable. Asimismo, Saint Croix está sujeta a numerosa legislación española y de la Unión Europea sobre activos inmobiliarios, desarrollo y planeamiento urbanístico, salud, seguridad, cuestiones técnicas, impuestos, medioambiente y protección de los consumidores, entre otros.

*Régimen legal de las SOCIMI*

Como SOCIMI, Saint Croix se encuentra regulada por la Ley 11/2009. El artículo 3 de dicha Ley establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% 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 3 años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados 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 la Ley 11/2009.
- Asimismo, al menos el 80% 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos 3 años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de 1 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 la Ley 11/2009, 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 la Ley 11/2009, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante 3 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 la Ley 11/2009.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 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 2 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 periodo 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 periodo 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 periodos

impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, las SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de las mismas sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y, de resultar aplicable, deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de 2 meses desde la fecha de distribución del dividendo.

### 5.2. Historia y evolución del Emisor

A continuación se recogen los acontecimientos más importantes en la historia de Saint Croix:

***Constitución y origen (2011)***

Saint Croix se constituyó el 1 de diciembre de 2011 de conformidad con las leyes de Luxemburgo y su domicilio social se estableció inicialmente en Boulevard Prince Henri 9b, L-1724 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo. La Sociedad fue registrada en el Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés*) con el número B-165.103.

La constitución de la Sociedad tuvo lugar mediante una operación de aportación no dineraria (acciones) por parte de los accionistas de Cibra y Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. (**"Ciru"**), que aportaron a la Sociedad todas sus acciones en Cibra y Ciru.

Las características principales de ambas sociedades que dieron origen a la Sociedad son las siguientes:

- Cibra se constituyó a raíz de la escisión parcial de Isla Canela que se llevó a cabo el 29 de diciembre de 2009. Los activos productivos de Isla Canela fueron aportados a Cibra por un importe de 103,84 millones de euros, según la valoración realizada por Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA). La escritura de la escisión parcial que dio lugar a Cibra se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid el 8 de febrero de 2010, con efectos a partir del 30 de diciembre de 2009 (efectos contables desde el 1 de enero de 2009).
- Ciru se constituyó a raíz de la escisión parcial de Cogein, S.L. (**"Cogein"**) que tuvo lugar el 22 de diciembre de 2009. Algunos de los activos productivos de Cogein fueron aportados a Ciru por un importe de 107,86 millones de euros, según la valoración realizada por Gabinete de Tasaciones Inmobiliarias, S.A. La escritura de la escisión parcial que dio lugar a Ciru se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid el 26 enero 2010, con efectos a partir del 29 diciembre de 2009 (efectos contables desde el 1 de enero de 2009).

La aportación de las acciones de Cibra y Ciru a Saint Croix se realizó tomando como valoración el coste del patrimonio neto de ambas sociedades a 30 de septiembre de 2011, modificado por los ajustes del valor razonable de sus activos y pasivos que dieron lugar a la ecuación de canje final utilizada en la constitución de Saint Croix. Mediante esta operación de canje de acciones o aportación en especie, Saint Croix obtuvo el 100% de las acciones de Cibra y Ciru. Saint Croix se constituyó con un capital social inicial de 227.440.516,80 euros, dividido en 3.784.368 acciones, de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas.

***Aumento de capital (2011)***

El 15 de diciembre de 2011, el Consejo de Administración de Saint Croix acordó aumentar su capital social mediante aportaciones dinerarias por un importe total de 40.136.522,90 euros, mediante la emisión de 667.829 nuevas acciones con un valor nominal de 60,10 euros por acción. Dicho aumento de capital fue ofrecido para su suscripción a los accionistas ya existentes y a otros inversores externos. Algunos de los accionistas ya existentes renunciaron a su derecho de preferencia mientras que Pryconsa y Cogein suscribieron

gran parte del aumento de capital (23.926.050,40 euros). Adicionalmente, inversores no accionistas suscribieron el resto del aumento (16.210.472,50 euros). El capital social de Saint Croix quedó fijado en 267.577.039,70 euros, dividido en 4.452.197 acciones, de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas.

Este aumento de capital tuvo por objeto dotar de fondos líquidos a la Sociedad para poder realizar inversiones a corto plazo dado que el aumento de capital que dio lugar a la constitución de la Sociedad no generó liquidez al tratarse de un aumento de capital mediante una operación de canje de acciones.

***Admisión a negociación en la Bolsa de Valores de Luxemburgo (2011)***

La totalidad de las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en la Bolsa de Valores de Luxemburgo el 21 de diciembre de 2011 y figuran desde entonces en el *Official List* de dicha bolsa. Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta en el sistema Euroclear con el número de código común (*common code*) 072069463. El código ISIN de las acciones de la Sociedad es LU0720694636 y el nombre identificativo en la Bolsa de Valores de Luxemburgo (BdL) es "StCroixHldgImSo".

***Fusión por absorción de Ciru por Cibra (2013)***

En 2013 se llevó a cabo la fusión por absorción de Ciru por Cibra que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de junio de 2013 con efectos contables desde el 1 de enero de 2013.

Cibra absorbió a Ciru que se disolvió sin liquidación, adquiriendo todo su patrimonio por sucesión universal y subrogándose en todos los derechos y obligaciones de la misma. A pesar de no ser necesaria legalmente la valoración de Ciru, Cibra solicitó su valoración que fue realizada por Arco Valoraciones, S.A., experto independiente nombrado por el Registro Mercantil.

El aumento de capital necesario en Cibra para materializar la operación de fusión ascendió a 138.070.000 euros correspondiente al valor del patrimonio neto de Ciru a 31 de diciembre de 2012, mediante el incremento del valor nominal de las acciones en 138,07 euros hasta los 257,16 euros por acción.

***Traslado intracomunitario del domicilio social (2014)***

El 10 de junio de 2014, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó, entre otros acuerdos:

- el traslado del domicilio social, fiscal y administrativo, esto es, la sede efectiva de Saint Croix, a la Glorieta de Cuatro Caminos, núm. 6 y 7, 28020 Madrid (España);
- el cambio de denominación social de "Saint Croix Holding Immobilier, S.A." a "Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A."; y
- la aprobación de los nuevos Estatutos Sociales de la Sociedad de conformidad con la legislación española, así como del Reglamento de la Junta General de Accionistas de Saint Croix.

El 15 de octubre de 2014, la Sociedad quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32.756, folio 1, sección 8, hoja número M-589.595, inscripción 1ª. Por tanto, la Sociedad obtuvo definitivamente la nacionalidad española y su número de identificación fiscal (N.I.F.) es el A-87.093.902. No obstante, en la actualidad la totalidad de las acciones de la Sociedad siguen admitidas a negociación en la Bolsa de Luxemburgo.

***Adquisición de Inveretiro (2015)***

El 22 de enero de 2015, el Consejo de Administración de Saint Croix aprobó la adquisición del 100% de las participaciones sociales de Inveretiro (en aquel momento, Inveretiro, S.L.) por un importe de 52 millones de euros, importe calculado en base al valor de mercado de sus activos, principalmente activos inmobiliarios, netos de deuda. La valoración de los activos de Inveretiro, a 31 de diciembre de 2014, fecha base del valor de la

transacción, fue realizada por el experto independiente TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. aplicando los estándares de valoración de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

La operación de adquisición de la totalidad de las acciones de Inveretiro fue otorgada en escritura el 27 de marzo de 2015. Tras la adquisición, Inveretiro pasó a ser propiedad de Saint Croix al 100%, una vez fue transformada y cambiada su denominación social a "Inveretiro, SOCIMI, S.A.U." y adaptando sus Estatutos Sociales a los de una SOCIMI.

***Fusión por absorción de Cibra e Inveretiro (2016)***

El 19 de mayo de 2016, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Saint Croix aprobó, al igual que las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de Cibra e Inveretiro, la fusión por absorción por parte de Saint Croix (sociedad absorbente) de sus 2 sociedades dependientes (Cibra e Inveretiro, sociedades absorbidas), cuyo capital era 100% titularidad de Saint Croix.

El 1 de julio de 2016 se procedió al otorgamiento de la escritura de la referida fusión por absorción que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 27 de julio de 2016. En esta fecha quedó inscrito, asimismo, el acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Saint Croix, celebrada el 19 de mayo de 2016, mediante el que se modificaba y ampliaba el objeto social de la Sociedad para incluir en el mismo la actividad de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Los principales objetivos de la fusión fueron (i) la reducción de costes de gestión, administración y operacionales; (ii) la mejora de la capacidad de financiación en los mercados de capital; y (iii) la gestión más eficiente de los activos.

### 5.3. Estructura organizativa de Saint Croix

A la fecha del presente Documento Base, Saint Croix no cuenta con ninguna sociedad dependiente, a raíz de la absorción por Saint Croix (sociedad absorbente) de Cibra e Inveretiro (sociedades absorbidas) en julio de 2016 (véase epígrafe 5.2).

### 5.4. Actividad principal y segmentos de negocio

La actividad principal de Saint Croix consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles en España de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como en la rehabilitación de edificaciones.

Para el ejercicio 2016, al igual que en 2015 y 2014, los segmentos operativos de Saint Croix son los siguientes:

- Hoteles;
- Oficinas;
- Comercial; e
- Industrial.

### 5.5. Descripción y valoración de los activos en propiedad de Saint Croix

Saint Croix realiza una valoración externa e independiente de sus activos al cierre de cada ejercicio. A estos efectos, a cierre del ejercicio 2015, Saint Croix encargó a CBRE una valoración de los activos del Grupo para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

A 30 de junio de 2016, el valor bruto de mercado (*Gross Asset Value*) ascendió a 339.260.855 euros (325.805.855 euros a 31 de diciembre de 2015). Este valor bruto de mercado fue calculado por la Sociedad en base (i) a las valoraciones de las propiedades del Grupo realizadas por CBRE a 31 de diciembre de 2015; y (ii) al precio de adquisición de un inmueble situado en Madrid que la Sociedad adquirió en marzo de 2016.

La tabla siguiente incluye un detalle de las principales magnitudes de los activos del Grupo a 30 de junio de 2016 por tipo de activo.

| | 30/06/2016 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Superficie** | **Ocupación** | **Ingresos** | **GAV[2]** | **Coste neto** |
| **INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE ACTIVO** | **$m^2$ (s/r)[1]** | **(%)** | **Euros (*no auditado*)** | | |
| Hoteles | 80.135 | 100,00 | 2.765.790 | 113.102.010 | 108.289.446 |
| Oficinas | 23.310 | 74,53 | 2.108.953 | 76.502.309 | 75.284.031 |
| Comercial | 21.801 | 65,28 | 2.940.092 | 133.603.186 | 78.674.376 |
| Industrial | 13.810 | 100,00 | 634.471 | 16.053.350 | 13.530.782 |
| Otros | -- | -- | 22.145 | -- | -- |
| **Total** | **139.056** | **90,26** | **8.471.450** | **339.260.855** | **275.778.635** |

(1) Sobre rasante.
(2) Valor bruto de mercado (*Gross Asset Value*) de los activos inmobiliarios del Grupo calculado por la Sociedad en base (i) a las valoraciones de las propiedades del Grupo realizadas por CBRE a 31 de diciembre de 2015; y (ii) al precio de adquisición de un inmueble situado en Madrid que la Sociedad adquirió en marzo de 2016.

Como muestra la tabla anterior, a 30 de junio de 2016, los hoteles del Grupo presentaron una tasa de ocupación del 100% (100% igualmente a 31 de diciembre de 2015), las oficinas y los locales comerciales de, aproximadamente, el 75% y el 65%, respectivamente (74% y 75%, respectivamente, a 31 de diciembre de 2015), mientras que los activos afectos a la actividad industrial presentaron una tasa de ocupación del 100% (100% igualmente a 31 de diciembre de 2015). Los activos inmobiliarios del Grupo presentaron una tasa de ocupación media conjunta del 90,26% a 30 de junio de 2016 (91,18% a 31 de diciembre de 2015).

Las tablas siguientes detallan los activos en propiedad del Grupo a 30 de junio de 2016 por tipo de activo.

**HOTELES PROPIEDAD DEL GRUPO A 30 DE JUNIO DE 2016**

| HOTELES[1] | Localización | Año construcción | Año adquisición | Superficie $m^2$ (s/r)[2] | Superficie $m^2$(b/r)[3] | Número habitaciones | Número camas | Arrendatario | Categoría |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hotel Meliá Atlántico | Isla Canela (Huelva) | 2000 | 2000 | 20.116 | 7.988 | 359 | 718 | Meliá Hotels International, S.A. | 4 estrellas (frente al mar) |
| Hotel Barceló Isla Canela | Isla Canela (Huelva) | 1992 | 1998 | 17.756 | 2.738 | 350 | 702 | Barceló Arrendamientos Hoteleros, S.L. | 4 estrellas (frente al mar) |
| Hotel Iberostar | Isla Canela (Huelva) | 2002 | 2002 | 18.114 | 6.672 | 300 | 600 | Iberostar Management, S.A.U. | 4 estrellas (frente al mar) |
| Hotel Tryp Cibeles | Gran Vía (Madrid) | 2000 | 2002 | 6.881 | -- | 132 | 273 | Meliá Hotels Internacional, S.A. | 4 estrellas |
| Hotel Playa Canela | Isla Canela (Huelva) | 2002 | 2002 | 13.408 | 4.978 | 202 | 404 | Grupo Hoteles Playa, S.A. | 4 estrellas (frente al mar) |
| Hotel Isla Canela Golf | Isla Canela (Huelva) | 2003 | 2007 | 3.860 | 518 | 58 | 116 | Isla Canela, S.A. | 4 estrellas (en campo de golf) |

(1) Determinados contratos de arrendamiento contemplan la facultad de rescisión antes de su fecha de expiración en determinadas circunstancias siempre que exista un preaviso cuyo plazo varía dependiendo del correspondiente contrato.
(2) Sobre rasante.
(3) Bajo rasante.

## OFICINAS PROPIEDAD DEL GRUPO A 30 DE JUNIO DE 2016

| OFICINAS[1] | Descripción | Año construcción | Año adquisición | Superficie $m^2$(s/r)[2] | Superficie $m^2$(b/r)[3] | Arrendatario |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Calle Pradillo, 42 (Madrid) | Edificio de oficinas | 1994 | 2009 | 4.705 | 2.639 | Unidad Editorial, S.A. |
| Gran Vía, 1, 2º Derecha/Izquierda (Madrid) | 2 oficinas (uso terciario) | 1907 | 1993/1987 | 542/461 | -- | Drago Broadcast Services, S.L. |
| Gran Vía, 1, 1º Derecha (Madrid) | 1 oficina (uso terciario) | 1907 | 1993 | 542 | -- | Arkadin Spain Servicios de Teleconferencia, S.L. |
| Calle Tineo, 2 y 4 "Vallecas Comercial I" (Madrid) | 31 oficinas y 31 plazas de garaje | 2008 | 2012 | 2.315 | 1.075 | Diversas sociedades con distintas actividades empresariales |
| Calle Manuel Pombo Angulo, 14, 16 y 18 "Sanchinarro V" (Madrid) | 1 oficina y 1 plaza de garaje | 2007 | 2012 | 67 | 24 | No arrendados |
| Calle Manuel Pombo Angulo, 6, 8, 10 y 12 "Sanchinarro VI" (Madrid) | 41 oficinas y 41 plazas de garaje | 2007 | 2012 | 2.766 | 931 | Diversas sociedades con distintas actividades empresariales |
| Calle Manuel Pombo Angulo, 20, 22 y 24 "Sanchinarro VII" (Madrid) | 32 oficinas y 31 plazas de garaje | 2009 | 2012 | 2.167 | 695 | Diversas sociedades con distintas actividades empresariales |
| Avenida Constitución 85 "Coslada III" (Madrid) | 32 oficinas y 32 plazas de garaje | 2009 | 2012 | 3.339 | 1.000 | Diversas sociedades con distintas actividades empresariales |
| Calle Titán, 13 (Madrid) | Edificio de oficinas | 2008 | 2014 | 6.631 | 7.936 | Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. (CLH) |

(1) Determinados contratos de arrendamiento contemplan la facultad de rescisión antes de su fecha de expiración en determinadas circunstancias siempre que exista un preaviso cuyo plazo varía dependiendo del correspondiente contrato.
(2) Sobre rasante.
(3) Bajo rasante.

## LOCALES COMERCIALES PROPIEDAD DEL GRUPO A 30 DE JUNIO DE 2016

| LOCALES COMERCIALES[1] | Descripción | Año construcción | Año adquisición | Superficie | | Arrendatario |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | $m^2$(s/r)[2] | $m^2$(b/r)[3] | |
| Gran Vía, 34 (Madrid) | 2 locales comerciales | 2000 | 2002 | 3.348 | -- | Zara España, S.A. |
| Plaza de España, 5 (Castellón) | 1 local comercial | 2007 | 2011 | 2.858 | -- | Zara España, S.A. |
| Calle San Antón, 25 y 27 (Cáceres) | 2 locales comerciales y 8 inmuebles para uso residencial | 1907 | 2011 | 1.736 | -- | No arrendados |
| Calle Albalá, 7 (Madrid) | 1 local comercial | 2003 | 2003 | 717 | 823 | Grupo El Árbol –Supermercado La Plaza (Grupo DIA) |
| Calle Dulcinea, 4 (Madrid) | 1 local comercial | 1974 | 1995 | 1.037 | -- | No arrendado |
| Centro Turístico de Isla Canela (Ayamonte, Huelva), Parcela D-ESC-10/1/2/3/4 | Centro Comercial Marina Isla Canela | 2000 | 2000 | 6.162 | 234 | Diversos arrendatarios |
| Gran Vía, 1, 1º Izquierda (Madrid) | Local comercial | 1907 | 1987 | 442 | -- | La Primera de Gran Vía, S.L. |
| Calle Caleruega, 66, 68 y 70 (Madrid) | 5 locales comerciales | 2000 | 2011 | 362 | -- | Begope Restauración, S.L. (Restaurante GINO's) |
| Calle Valderrebollo, 1 y 3, "Vallecas Comercial II" (Madrid) | 3 locales comerciales y 48 plazas de garaje | 2009 | 2012 | 1.843 | 1.311 | Inversión y Gestión Acebo 2000, S.L. (Gimnasio AltaFit) |
| Calle Rutilo, 21, 23 y 25. Entrada 9, 10 y 11. Locales 2, 3, 4 y 5 (Madrid) | 4 locales comerciales | 1997 | 2000 | 593 | -- | Distribuidora Internacional de Alimentación, S.A. (DIA) |
| Calle Conde de Peñalver, 16 (Madrid) | 3 locales comerciales y 5 plazas de garaje | 1997 | 2013 | 1.238 | 1.486 | Zara España, S.A. |
| Gran Vía, 55 (Madrid) | 1 local comercial | 1935 | 2016 | 1.392 | -- | No arrendado |

(1) Determinados contratos de arrendamiento contemplan la facultad de rescisión antes de su fecha de expiración en determinadas circunstancias siempre que exista un preaviso cuyo plazo varía dependiendo del correspondiente contrato.
(2) Sobre rasante.
(3) Bajo rasante.

## NAVES INDUSTRIALES PROPIEDAD DEL GRUPO A 30 DE JUNIO DE 2016

| NAVES INDUSTRIALES | Descripción | Año construcción | Año adquisición | Superficie | | Arrendatario |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | $m^2$(s/r)[2] | $m^2$(b/r)[3] | |
| Daganzo de Arriba (Madrid)[1] | Nave industrial | 2003 | 2015 | 13.810 | -- | Telepizza, S.A. |

(1) El contrato de arrendamiento no contempla la facultad de rescindirlo antes de su fecha de expiración.
(2) Sobre rasante.
(3) Bajo rasante.

### 5.6. Política de inversión

Actualmente, los objetivos de inversión de Saint Croix se centran, principalmente, en aumentar en su cartera de activos las oficinas y los locales comerciales "en calle" (es decir, no ubicados en centros comerciales), sin perjuicio de la adquisición puntual de activos en otros sectores como, por ejemplo, el sector industrial-logístico.

En cuanto a la ubicación de sus activos, Saint Croix procura que los locales comerciales se encuentren en zonas denominadas *prime*/*high street* y que las oficinas se sitúen en centros de negocio exclusivos que presenten tasas bajas de desocupación.

Generalmente, Saint Croix no realiza inversiones en edificios de oficinas "multi-inquilino" ni en inmuebles ubicados en zonas del "extrarradio". Por el contrario, la Sociedad sí se focaliza especialmente en adquirir inmuebles que requieran obras de mejora y rehabilitación, o un cambio en su gestión, con el objetivo de mejorarlos a través de las obras y servicios del grupo Pryconsa y lograr su "reposicionamiento" en el mercado.

En definitiva, la política de inversión de la Sociedad tiene como objetivo mantener el valor de las inversiones a largo plazo. Para ello se procura que los inmuebles de Saint Croix cuenten con buenas ubicaciones e inquilinos estables y solventes con la finalidad de que el nivel de ocupación sea alto. En cuanto a las rentas de los inmuebles, el objetivo de la Sociedad se dirige a establecer unas rentas que puedan tener potencial de incrementarse por encima del Índice de Precios de Consumo (IPC), con el propósito de maximizar el valor futuro de las inversiones y disponer de una mayor liquidez ante eventuales desinversiones que se puedan realizar en el futuro.

### 5.7. Gestión de la Sociedad

***Introducción***

Actualmente, la Sociedad cuenta con 2 empleados, cuya principal función consiste en la identificación, negociación y cierre de inversiones inmobiliarias identificadas en el mercado español. Asimismo, estos empleados son responsables del posterior seguimiento de las inversiones efectuadas y de los procesos de desinversión acordados.

Los trabajos de mantenimiento, reparaciones y obras, necesarios en los activos inmobiliarios de Saint Croix están externalizados en dos sociedades en función de la ubicación geográfica del inmueble. Concretamente, los activos de Saint Croix situados en la zona de Huelva son gestionados por Isla Canela (sociedad participada por Pryconsa y por la familia Colomer) mientras que los activos ubicados en el resto de España son gestionados directamente por Pryconsa (accionista significativo de Saint Croix). Adicionalmente, Pryconsa presta también a Saint Croix servicios de administración, asesoramiento legal y fiscal, entre otros.

***Contratos de gestión***

Pryconsa es la sociedad matriz de un grupo de sociedades, incluyendo sociedades asociadas y vinculadas, entre las que se encuentran Saint Croix e Isla Canela. Las relaciones de Pryconsa e Isla Canela con Saint Croix se encuentran reguladas por diferentes contratos en términos y condiciones de mercado, a juicio de la Sociedad. Estos contratos se adecúan y regularizan cada año para adaptarlos a las circunstancias y cambios del mercado en el que desarrollan su actividad:

- **Prestación de servicios básicos.—**Pryconsa, como sociedad matriz de un grupo de sociedades, concentra la mayoría del personal de su grupo. Pryconsa tiene suscritos con el resto de sociedades del grupo Pryconsa, incluyendo sociedades asociadas y vinculadas (entre las que se encuentran Saint Croix e Isla Canela), contratos de prestación de servicios por los que ésta provee al resto de las sociedades todo tipo de servicios de administración, asesoramiento legal y fiscal así como, en determinados casos, arrendamiento de espacio.

- **Prestación de servicios técnicos.—**Dada la actividad principal de Pryconsa y su experiencia de 50 años en el sector promotor y constructor, Pryconsa presta al resto de sociedades de su grupo (incluyendo Saint Croix e Isla Canela) servicios de asesoramiento técnico, tales como aprovisionamientos, reformas y construcción, entre otros. Estos servicios están regulados mediante un contrato marco de prestación de servicios técnicos que se personaliza por encargo de la sociedad que requiere dicho servicio mediante un anexo particular al contrato marco en el que se regula el alcance de cada trabajo en concreto, su plazo de ejecución, su importe y condiciones de pago, entre otras, que a juicio de la Sociedad no difieren de las condiciones estándar de mercado.
- **Prestación de servicios financieros.—**Con objeto de rentabilizar la canalización de los recursos financieros de todas las sociedades del grupo Pryconsa, incluyendo sociedades asociadas y vinculadas (Saint Croix e Isla Canela), Pryconsa creó un sistema de *cash pooling* (también conocido como "cuentas centralizadoras") mediante el cual todas las sociedades del grupo Pryconsa, asociadas y vinculadas, se benefician de las sinergias financieras del resto de sociedades de modo que, mientras las sociedades a nivel individual tengan cubiertas sus necesidades de tesorería, destinen sus excedentes a financiar al resto de sociedades del grupo Pryconsa, lo que le dota de una mayor flexibilidad y un menor coste financiero y dependencia de la financiación ajena. Para ello, todas las sociedades adscritas a este sistema de *cash pooling* (entre las que se incluye Saint Croix) tienen suscrito un contrato de financiación con Pryconsa mediante el cual, todos los días, los excedentes y déficits de tesorería de las sociedades adscritas al mismo se compensan y, por tanto, los excedentes se remuneran y los déficit se cobran, todo ello en condiciones de mercado, permitiendo una mayor remuneración financiera a las sociedades que tienen exceso de tesorería y un menor coste a las que tienen déficit reduciendo la dependencia de las entidades bancarias y de los cambios en el sistema financiero.

A 30 de junio de 2016, Saint Croix tenía suscritos con Pryconsa e Isla Canela contratos para la prestación de los servicios descritos anteriormente. Para más información sobre estos contratos, véase la Nota 20.2—*"Saldos con empresas vinculadas"* de los estados financieros semestrales consolidados (no auditados) de Saint Croix correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2016 (véase Sección III.4 del presente Documento Base).

***Breve descripción de Pryconsa***

Pryconsa se constituyó el 29 de julio de 1965. La actividad principal de Pryconsa consiste en la compraventa y ordenación de solares; la ejecución de todo tipo de obras de construcción, tanto de edificación como de obra civil; la promoción, rehabilitación, gestión y comercialización de todo tipo de productos inmobiliarios; así como las actividades de regeneración y renovación urbanas; y la explotación de fincas rústicas, urbanas y bienes muebles afectos a la actividad empresarial.

Pryconsa también realiza, aunque en menor medida, actividades relacionadas con la construcción, promoción, transmisión y explotación de instalaciones abastecidas por fuentes de energía renovable, residuos y cogeneración y, en especial, por la energía fotovoltaica, así como la venta y/o cesión a terceros de energía eléctrica.

En los últimos años, Pryconsa ha potenciado la actividad de prestación de servicios para terceros como consecuencia de la caída del mercado de promoción residencial en favor de la construcción para inmobiliarias vinculadas a entidades financieras así como de prestación de servicios urbanísticos conocido en su conjunto como servicios de promoción delegada.

Pryconsa tiene actualmente una reserva de suelo equivalente a más de 1,68 millones de metros cuadrados edificables de los que el 77% corresponden a usos residenciales, un 15% a uso terciario y un 8% a uso industrial. Dentro de la actividad de explotación de inmuebles, Pryconsa tiene actualmente destinados a alquiler inmuebles de uso residencial equivalentes a 15.986 $m^2$ sobre rasante y 8.263 $m^2$ bajo rasante, así como destinados a usos dotacionales equivalentes a 4.540 $m^2$ sobre rasante y 1.212 $m^2$ bajo rasante.

## 5.8. Accionistas significativos de la Sociedad

La tabla siguiente incluye los accionistas significativos de Saint Croix a la fecha del presente Documento Base.

| | Notificaciones de derechos de voto (% de derechos de voto) | | |
|---|---|---|---|
| ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS[1] | Directo | Indirecto | Total |
| D. José Luis Colomer Barrigón | 31,138 | 11,194[3] | 42,331 |
| D. Marco Colomer Barrigón | 12,813 | 6,116[4] | 18,929 |
| Cogein, S.L.[2] | 10,798 | 7,688[5] | 18,486 |
| D. Marco Colomer Berrocal | 6,116 | -- | 6,116 |
| D. Juan Colomer Berrocal | 6,116 | -- | 6,116 |
| JP Morgan Chase & Co | -- | 4,999[6] | 4,999 |
| **Total** | **66,981** | **29,997** | **96,978** |

*Fuente: según conocimiento de Saint Croix y según información página web de la CNMV consultada a la fecha del Documento Base.*

(1) Titulares de participaciones superiores al 3% del capital social de Saint Croix.

(2) Cogein y JP Morgan Chase & Co tienen suscrito un *swap* con vencimiento el 16 de diciembre de 2016 que, en caso de ejercicio, otorgaría a Cogein las acciones en la Sociedad (4,999%) propiedad de JP Morgan Chase & Co.

(3) A través de Pryconsa, sociedad participada al 78,94% por Per 32, S.L., de la que D. José Luis Colomer es titular del 50,0001% de su capital (D. Marco Colomer Barrigón es titular del 49,99% del capital de esta sociedad).

(4) A través de D. Jaime Colomer Berrocal, hijo de D. Marco Colomer Barrigón y bajo su patria potestad.

(5) A través de Gran Vía 34, S.A., sociedad participada al 71,8649% por Propiedades Cacereñas, S.L., de la que Cogein es titular de un 60,9260% de su capital.

(6) A través de J.P. Morgan Securities plc.

## 5.9. Órganos de administración de la Sociedad

A continuación se incluye la composición del Consejo de Administración de Saint Croix y sus comisiones, así como un breve currículum vítae de cada uno de los miembros del Consejo de Administración.

### A) Consejo de Administración

| Nombre | Fecha nombramiento | Cargo | Carácter |
|---|---|---|---|
| D. Marco Colomer Barrigón | 10/06/2014 | Presidente y Consejero Delegado | Ejecutivo |
| D. José Luis Colomer Barrigón | 10/06/2014 | Consejero | Dominical |
| D. Celestino Martín Barrigón | 10/06/2014 | Consejero | Independiente |
| D. Juan Carlos Ureta Domingo | 02/12/2014 | Consejero | Independiente |
| Dña. Ofelia María Marín-Lozano Montón | 02/12/2014 | Consejera Coordinadora | Independiente |
| D. José Juan Cano Resina | 11/06/2014 | Secretario no consejero | -- |

A continuación se recoge un breve currículum vitae de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

***Marco Colomer Barrigón***

Presidente y Consejero Delegado del Grupo Pryconsa, grupo de empresas que desarrolla su actividad en el sector inmobiliario y construcción desde el año 1965. Grupo dedicado a la gestión de patrimonio inmobiliario en renta así como a la gestión urbanística, prestación integral de todo tipo de servicios inmobiliarios y gestión de cooperativas y que está desarrollando actividades de explotación de energías renovables dentro y fuera de España. Es también Presidente del Grupo Coivisa, que es igualmente un grupo de empresas dedicado al desarrollo de la actividad de promoción inmobiliaria y construcción así como de gestión de patrimonio inmobiliario en renta. Es también Presidente y Consejero Delegado de Isla Canela, S.A., sociedad especializada en la promoción inmobiliaria dentro del sector turismo y gestión urbanística. Es Licenciado en Derecho y Ciencias Empresariales por ICADE y forma parte del Consejo Asesor Regional del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

Ha sido Consejero de otras sociedades encuadradas dentro de otros sectores como es el de la alimentación (desde 1985 a 1990) tales como Jamones de Montánchez (Jamosa), Icomost y Vegajardin, Consejero del Banco Popular Español desde 1989 a 1991 y Miembro del *"Global Advisory Council"* para inversores del *"Chase Manhattan Private Bank"*, hoy J.P. Morgan.

***José Luis Colomer Barrigón***

Licenciado en Filología Hispánica por la Universidad de Salamanca, doctor en Literatura Comparada por la Universidad de Bolonia y licenciado en Historia del Arte por la Sorbona. Ha sido investigador becario en el *Collège de France* en París, el *Warburg Institute* de Londres y el *Institute for Advanced Study* de Princeton.

Tras ejercer la docencia de literatura e historia españolas como profesor titular de la Universidad de Lyon II (1993-1998), ha sido miembro de la Casa de Velázquez en Madrid (2000-2002) y ha participado en proyectos de la Sociedad Estatal de Acción Cultural Exterior (SEACEX). Desde 2005 dirige el Centro de Estudios Europa Hispánica (CEEH), una entidad privada que promueve iniciativas culturales -publicaciones, documentales, congresos, exposiciones- en favor del hispanismo internacional. Sus publicaciones se centran, entre otros temas, en la presencia española en Europa durante el siglo XVII y las relaciones culturales entre España e Italia. Dichas investigaciones le han valido una condecoración de la República Italiana. José Luis Colomer es presidente de la Fundación Pryconsa, que por iniciativa propia o en colaboración con otras entidades desarrolla proyectos de carácter social y cultural en España.

***Celestino Martín Barrigón***

Director Financiero del Grupo Coivisa, especialista en gestión de Patrimonios Financieros tanto de Renta Fija como de Renta Variable, Opciones, Futuros y todo lo relativo a Mercado de Capitales con amplia experiencia en financiación hipotecaria para las promociones inmobiliarias que el Grupo Coivisa desarrolla en Madrid y alrededores. Asimismo, es miembro de varias Juntas de Compensación en las que el Grupo Coivisa está involucrado por su actividad en el sector inmobiliario.

Ha sido Director General y miembro del Consejo de Administración desde los años 1981 hasta 1990 en varias sociedades ligadas al Grupo Coivisa en Paraguay con actividades muy distintas vinculadas a la actividad inmobiliaria, construcción, desarrollo y promoción de viviendas y parcelas. Entre los años 1990 a 1995 fue auditor interno.

***Juan Carlos Ureta Domingo***

Presidente de Renta 4 Banco, especializado en gestión patrimonial, mercados de capitales y financiación a empresas. Renta 4 Banco es el único Banco especializado en gestión patrimonial que cotiza en la Bolsa española. Es Diplomado en la Especialidad Jurídico-Económica (Abogado Economista), por la Universidad de Deusto (Bilbao). Es Abogado del Estado en excedencia de la promoción de 1980 y agente de cambio y bolsa de la Bolsa de Madrid, desde 1986, con el número 1 de su promoción. Presidente del Instituto Español de Analistas Financieros, Presidente de la Fundación de Estudios Financieros, Miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Permanente de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid desde 1989.

Ha sido miembro del Consejo de Administración del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear) entre 1996 y 2003. Fue Presidente de dicho Servicio en el año 2002. Miembro del Consejo de Administración de BME (Bolsas y Mercados Españoles) sociedad "holding" que integra a todas las Bolsas y Sistemas de Compensación y Liquidación Españoles entre 2002 y 2006. Miembro del Consejo de Administración de Indra Sistemas entre 1998 y 2007. Miembro del Consejo Asesor de Lucent Technologies en España entre 1996 y 2001. Miembro del Consejo Asesor de ING Direct. Consultor de varios grupos empresariales españoles y extranjeros y autor de numerosas publicaciones especializadas en temas jurídicos y financieros.

***Ofelia María Marín-Lozano Montón***

Actualmente Consejera Delegada de 1962 Capital SICAV, sociedad de inversión dedicada a la gestión de inversiones y comercialización activa a nuevos inversores ajenos al núcleo familiar fundacional de esta IIC de renta variable. Es licenciada en Derecho en 1992 así como Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por ICADE (Madrid) en 1993 habiendo realizado cursos de doctorado en ciencias empresariales por ICADE entre 1995 y 1997. Es profesora de ICADE desde el año 1998, Miembro de la Junta Directiva Nacional del Instituto Español de Analistas Financieros desde 2011 (Miembro de las Comisiones de Organización, Miembros, Nombramientos y Retribuciones y de Comunicación y Relaciones Institucionales).

Ha sido Directora de Economía del Círculo de Empresarios entre 2012 y 2013 y Directora de Análisis de Banca March entre 2000 y 2012 así como Responsable del Análisis y Asesoramiento de Renta Variable española de Banco Santander Negocios (ahora "Santander Private Banking" y previamente "Banif") para las oficinas de banca privada en España y algunas en el extranjero entre 1993 y 2000. Desde 2009 ha impartido múltiples conferencias durante su carrera profesional, tanto a nivel nacional como internacional, así como escrito y publicados numerosos artículos especializados en economía.

**B) Comité de Auditoría**

| Nombre | Fecha nombramiento | Cargo |
|---|---|---|
| D. Juan Carlos Ureta Domingo | 02/12/2014 | Presidente |
| D. José Luis Colomer Barrigón | 24/02/2015 | Vocal |
| D. Celestino Martín Barrigón | 24/02/2015 | Vocal y Secretario |

**C) Comisión de Nombramientos y Retribuciones**

| Nombre | Fecha nombramiento | Cargo |
|---|---|---|
| Dña. Ofelia María Marín-Lozano Montón | 02/12/2014 | Presidente |
| D. Celestino Martín Barrigón | 02/12/2014 | Vocal |
| D. José Luis Colomer Barrigón | 02/12/2014 | Vocal y Secretario |

## 5.10. Información financiera consolidada histórica e intermedia de Saint Croix y otras magnitudes

### *A. Introducción*

En la Sección III—*"Anexos—Documentación adicional"* del presente Documento Base se adjuntan:

(i) las cuentas anuales consolidadas auditadas de Saint Croix correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014, cerradas a 31 de diciembre, junto con sus correspondientes informes de gestión consolidados e informes de auditoría independiente (apartados 2 y 3 de la Sección III, respectivamente); y

(ii) los estados financieros semestrales consolidados no auditados de Saint Croix correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2016, junto con su correspondiente informe de gestión consolidado (apartado 4 de la Sección III).

La información financiera histórica e intermedia de Saint Croix incluida en el presente Documento Base ha sido preparada a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y sus sociedades dependientes a la fecha de cierre del correspondiente periodo, de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las Normas Internacionales de Información Financiera, según han sido adoptadas por la Unión Europea de conformidad con el Reglamento (CE) núm. 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (las **"NIIF-UE"**).

En relación con la información financiera incluida en el presente Documento Base, las sociedades dependientes de Saint Croix que estaban incluidas en su perímetro de consolidación e integradas por el "método de integración global" en los correspondientes periodos, eran las siguientes:

- Cibra en las cuentas anuales consolidadas auditadas correspondientes al ejercicio 2014; y
- Cibra e Inveretiro en las cuentas anuales consolidadas auditadas correspondientes al ejercicio 2015 y en los estados financieros semestrales no auditados correspondientes al primer semestre de 2016.

No obstante, tras la absorción en julio de 2016 por parte de Saint Croix (sociedad absorbente) de sus 2 sociedades dependientes (Cibra e Inveretiro, sociedades absorbidas), Saint Croix no cuenta actualmente con ninguna sociedad dependiente (véase epígrafe 5.2).

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, al igual que las individuales, correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014 fueron auditadas por Deloitte, con una opinión sin salvedades en ambos ejercicios, y aprobadas por las Juntas Generales de Accionistas de Saint Croix celebradas el 1 de abril de 2016 y el 29 de junio de 2015, respectivamente.

### *B. Información financiera histórica—Ejercicios 2015 y 2014*

- *Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2015 y 2014*

| | **31/12/2015** | | **31/12/2014** |
|---|---|---|---|
| | **Auditado** | **Var. 15-14** | **Auditado** |
| **ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO—ACTIVO (*según NIIF-UE*)** | **(euros)** | **(%)** | **(euros)** |
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | | |
| Inmovilizado material | 2.253 | -96,65 | 67.274 |
| *Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material* | 2.253 | 446,84 | 412 |
| *Inmovilizado en curso y anticipos* | -- | -100,00 | 66.862 |
| Inversiones inmobiliarias | 262.990.569 | 19,60 | 219.893.884 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 1.698.855 | 43,74 | 1.181.932 |
| *Otros activos financieros* | 1.698.855 | 43,74 | 1.181.932 |
| **Total activo no corriente** | **264.691.677** | **19,69** | **221.143.090** |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | | |
| Existencias | 1.079 | -88,27 | 9.196 |
| *Anticipos a proveedores* | 1.079 | -88,27 | 9.196 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 3.345.402 | 99,77 | 1.674.597 |
| *Clientes por ventas y prestaciones de servicios* | 2.717.189 | 173,65 | 992.930 |
| *Otros créditos con las administraciones públicas* | 628.213 | -7,84 | 681.667 |
| Inversiones en empresas asociadas a corto plazo | 61.053.472 | 6,03 | 57.579.278 |
| *Créditos a empresas asociadas* | 61.053.472 | 6,03 | 57.579.278 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 17.608 | 1.4573,33 | 120 |
| *Otros activos financieros* | 17.608 | 1.4573,33 | 120 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 213.339 | -55,14 | 475.618 |
| *Tesorería* | 213.339 | -55,14 | 475.618 |
| **Total activo corriente** | **64.630.900** | **8,19** | **59.738.809** |
| **Total activo** | **329.322.577** | **17,25** | **280.881.899** |

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO—PATRIMONIO NETO Y PASIVO (*según NIIF-UE*) | 31/12/2015 Auditado (euros) | Var. 15-14 (%) | 31/12/2014 Auditado (euros) |
|---|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | | | |
| Capital | 267.577.040 | -- | 267.577.040 |
| Reserva legal | 156.252 | -- | 156.252 |
| Reservas en sociedades consolidadas | 2.673.040 | -129,32 | (9.117.017) |
| Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante | 19.280.757 | 63,47 | 11.794.493 |
| **Total patrimonio neto** | **289.687.089** | **7,13** | **270.410.768** |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | | |
| Subvenciones | 1.413.665 | 7,14 | 1.522.383 |
| Deudas a largo plazo | 30.815.840 | 380,13 | 6.418.286 |
| *Deudas con entidades de crédito* | 27.200.524 | 489,25 | 4.616.144 |
| *Otros pasivos financieros* | 3.615.316 | 100,61 | 1.802.142 |
| **Total pasivo no corriente** | **32.229.505** | **305,88** | **7.940.669** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | | |
| Deudas a corto plazo | 5.618.153 | 314,22 | 1.356.332 |
| *Deudas con entidades de crédito* | 5.461.579 | 302,71 | 1.356.200 |
| *Otros pasivos financieros* | 156.574 | 118.516,67 | 132 |
| Deudas empresas asociadas corto plazo | 28.907 | 50,55 | 19.201 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.758.923 | 52,30 | 1.154.929 |
| *Proveedores* | 1.143.493 | 161,00 | 438.119 |
| *Acreedores varios* | 1.601 | 4,37 | 1.534 |
| *Otras deudas con las administraciones públicas* | 613.829 | 218,14 | 192.946 |
| *Anticipos de clientes* | -- | -1,00 | 522.330 |
| **Total pasivo corriente** | **7.405.983** | **192,67** | **2.530.462** |
| **Total patrimonio neto y pasivo** | **329.322.577** | **17,25** | **280.881.899** |

- *Cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2015 y 2014*

| CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (*según NIIF-UE*) | 31/12/2015 Auditado (euros) | Var. 15-14 (%) | 31/12/2014 Auditado (euros) |
|---|---|---|---|
| Importe neto de la cifra de negocios | 19.969.217 | 30,04 | 15.356.313 |
| *Prestaciones de servicios* | 19.969.217 | 30,04 | 15.356.313 |
| Otros ingresos de explotación | 71.988 | -22,74 | 93.176 |
| *Ingresos accesorios y otros de gestión corriente* | 71.988 | -15,34 | 85.032 |
| *Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio* | -- | -100,00 | 8.144 |
| Aprovisionamientos | (103.429) | -79,42 | (502.536) |
| *Trabajos realizados por otras empresas* | (103.429) | -79,42 | (502.536) |
| Gasto de personal | (107.173) | 18,28 | (90.608) |
| *Sueldos, salarios y asimilados* | (89.812) | 20,32 | (74.643) |
| *Cargas sociales* | (17.361) | 8,74 | (15.965) |
| Otros gastos de explotación | (2.266.706) | 5,36 | (2.151.481) |
| *Servicios exteriores* | (1.022.693) | 8,91 | (939.009) |
| *Tributos* | (1.156.371) | 0,13 | (1.154.927) |
| *Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales* | (87.642) | 52,30 | (57.545) |
| Amortización del inmovilizado | (5.206.152) | 16,48 | (4.469.732) |
| Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras | 108.718 | -- | 108.717 |
| Deterioro y resultado enajenaciones inmovilizado e inversiones inmobiliarias | 6.709.383 | 384,38 | 1.385.143 |
| *Deterioro y pérdidas* | 2.598.836 | 54,02 | 1.687.357 |
| *Resultado por enajenaciones y otras* | 4.110.547 | -1.460,14 | (302.214) |
| Gastos e ingresos excepcionales | (226.150) | 100,00 | -- |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | **18.949.696** | **94,78** | **9.728.992** |
| Ingresos financieros | 1.138.904 | -47,43 | 2.166.621 |
| *De valores negociables y otros instrumentos financieros* | 1.138.904 | -47,43 | 2.166.621 |
| *- En empresas asociadas* | 1.047.411 | -49,95 | 2.092.686 |
| *- En terceros* | 91.493 | 23,75 | 73.935 |
| Gastos financieros | (807.843) | 698,90 | (101.120) |
| *Por deudas con terceros* | (807.843) | 698,90 | (101.120) |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **331.061** | **-83,97** | **2.065.501** |
| **RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS** | **19.280.757** | **63,47** | **11.794.493** |
| Impuestos sobre beneficios | -- | | -- |
| **RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO** | **19.280.757** | **63,47** | **11.794.493** |
| Resultado atribuido a intereses minoritarios | -- | | -- |
| **Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante** | **19.280.757** | **63,47** | **11.794.493** |
| **Beneficio por acción:** | | | |
| Beneficio básico y diluido por acción | 4,33 | 63,40 | 2,65 |

## *C. Información financiera intermedia—Primer semestre de 2016, cerrado a 30 de junio*

- *Estado de situación financiera consolidado no auditado a 30 de junio de 2016*

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO—ACTIVO (*según NIIF-UE*) | 30/06/2016 No auditado (euros) | Variación (%) | 31/12/2015 No auditado (euros) |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | | |
| Inmovilizado material | 1.926 | -14,51 | 2.253 |
| *Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material* | 1.926 | -14,51 | 2.253 |
| Inversiones inmobiliarias | 275.778.635 | 4,86 | 262.990.569 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 11.701.710 | 588,80 | 1.698.855 |
| *Otros activos financieros* | 11.701.710 | 588,80 | 1.698.855 |
| **Total activo no corriente** | **287.482.271** | **8,61** | **264.691.678** |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | | |
| Existencias | 1.889 | 75,07 | 1.079 |
| *Anticipos a proveedores* | 1.889 | 75,07 | 1.079 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.906.526 | -43,01 | 3.345.401 |
| *Clientes por ventas y prestaciones de servicios* | 1.439.195 | -26,10 | 1.947.511 |
| *Deudores varios* | 3.188 | -99,59 | 769.677 |
| *Otros créditos con las administraciones públicas* | 464.143 | -26,12 | 628.213 |
| Inversiones en empresas asociadas a corto plazo | 56.145.124 | -8,04 | 61.053.472 |
| *Créditos a empresas asociadas* | 56.145.124 | -8,04 | 61.053.472 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 43.164 | 145,14 | 17.608 |
| *Otros activos financieros* | 43.164 | 145,14 | 17.608 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.760.231 | 725,09 | 213.339 |
| *Tesorería* | 1.760.231 | 725,09 | 213.339 |
| **Total activo corriente** | **59.856.934** | **-7,39** | **64.630.899** |
| **Total activo** | **347.339.205** | **5,47** | **329.322.577** |

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO—PATRIMONIO NETO Y PASIVO (*según NIIF-UE*) | 30/06/2016 No auditado (euros) | Variación (%) | 31/12/2015 Auditado (euros) |
|---|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | | | |
| Capital | 267.577.040 | -- | 267.577.040 |
| Reserva legal | 1.131.843 | 624,37 | 156.252 |
| Reservas en sociedades consolidadas | 13.998.487 | 423,69 | 2.673.040 |
| Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante | 5.528.134 | -71,33 | 19.280.757 |
| **Total patrimonio neto** | **288.235.504** | **-0,50** | **289.687.089** |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | | |
| Subvenciones | 1.356.573 | -4,04 | 1.413.666 |
| Deudas a largo plazo | 44.510.126 | 44,44 | 30.815.840 |
| *Deudas con entidades de crédito* | 30.904.743 | 13,62 | 27.200.524 |
| *Obligaciones y bonos* | 10.000.000[1] | 100,00 | -- |
| *Otros pasivos financieros* | 3.605.383 | -0,27 | 3.615.316 |
| **Total pasivo no corriente** | **45.866.699** | **42,31** | **32.229.506** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | | |
| Deudas a corto plazo | 8.778.080 | 56,24 | 5.618.153 |
| *Deudas con entidades de crédito* | 8.649.381 | 58,37 | 5.461.579 |
| *Otros pasivos financieros* | 128.699 | -17,80 | 156.574 |
| Deudas empresas asociadas corto plazo | -- | -100,00 | 28.907 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 4.458.923 | 153,50 | 1.758.922 |
| *Proveedores* | 2.531.229 | 121,36 | 1.143.493 |
| *Acreedores varios* | 5.764 | 260,25 | 1.600 |
| *Otras deudas con las administraciones públicas* | 1.921.929 | 213,10 | 613.829 |
| **Total pasivo corriente** | **13.237.002** | **78,73** | **7.405.982** |
| **Total patrimonio neto y pasivo** | **347.339.205** | **5,47** | **329.322.577** |

(1): En junio de 2016, la Sociedad realizó 2 emisiones de obligaciones simples al amparo del denominado *"Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015"* incorporado en el MARF el 30 de septiembre de 2015 por importe nominal total de 10 millones de euros.

- *Cuenta de resultados consolidada no auditada a 30 de junio de 2016*

| CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (*según NIIF-UE*) | 30/06/2016 No auditado (euros) | Var. 16-15 (%) | 30/06/2015 No auditado (euros) |
|---|---|---|---|
| Importe neto de la cifra de negocios | 2.365 | -99,55 | 524.374 |
| *Prestación de servicios* | 2.365 | -99,55 | 524.374 |
| Otros ingresos de explotación | 8.469.085 | -0,68 | 8.526.815 |
| *Ingresos accesorios y otros de gestión corriente* | 8.469.085 | -0,68 | 8.526.815 |
| Aprovisionamientos | (394.667) | -34,85 | (605.772) |
| *Compras* | -- | -- | -- |
| *Trabajos realizados por otras empresas* | (394.667) | -34,85 | (605.772) |
| Gastos de personal | (73.248) | 54,30 | (47.472) |
| *Sueldos, salarios y asimilados* | (63.232) | 59,29 | (39.695) |
| *Cargas sociales* | (10.016) | 28,79 | (7.777) |
| Otros gastos de explotación | (435.858) | -61,30 | (1.126.175) |
| *Servicios exteriores* | (429.815) | -10,38 | (479.597) |
| *Tributos* | (6.043) | -60,46 | (15.285) |
| *Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales* | -- | -100,00 | (631.294) |
| Amortización del inmovilizado | (2.301.749) | -10,45 | (2.570.375) |
| Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras | 57.092 | 5,03 | 54.358 |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias | -- | -100,00 | (329.210) |
| *Deterioro y pérdidas* | 129.961 | -143,62 | (297.909) |
| *Resultados por enajenaciones y otras* | (129.961) | 315,20 | (31.301) |
| Gastos e ingresos excepcionales | (73.745) | 100,00 | -- |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | **5.249.275** | 18,59 | **4.426.543** |
| Ingresos financieros | 516.663 | -34,65 | 790.647 |
| *De valores negociables y otros instrumentos financieros* | 516.663 | -34,65 | 790.647 |
| *- En empresas asociadas* | 496.832 | -36,09 | 777.341 |
| *- En terceros* | 19.831 | 49,04 | 13.306 |
| Gastos financieros | (237.803) | -29,90 | (339.227) |
| *Por deudas vinculadas* | -- | -- | -- |
| *Por deudas con terceros* | (237.803) | -29,90 | (339.227) |
| **RESULTADO FINANCIERO** | **278.859** | **-38,23** | **451.420** |
| **RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS** | **5.528.134** | **13,33** | **4.877.963** |
| Impuestos sobre beneficios | -- | -- | -- |
| **RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO** | **5.528.134** | **13,33** | **4.877.963** |
| Resultado atribuido a intereses minoritarios | -- | -- | -- |
| **Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante** | **5.528.134** | **13,33** | **4.877.963** |
| **Beneficio por acción:** | | | |
| Beneficio básico y diluido por acción | 1,24 | 12,73 | 1,10 |

### *D. Ingresos por tipo de activo (segmentos)*

La tabla siguiente recoge los ingresos consolidados de Saint Croix por tipo de activo (segmentos) a 30 de junio de 2016 y 2015, así como el porcentaje que representaba cada uno de ellos sobre los ingresos totales consolidados de Saint Croix a dichas fechas.

| | 30/06/2016 | | 30/06/2015 | |
|---|---|---|---|---|
| INGRESOS POR TIPO DE ACTIVO (SEGMENTOS) | Ingresos (euros) (*No auditado*) | % sobre el total de los ingresos del Grupo | Ingresos (euros) (*No auditado*) | % sobre el total de los ingresos del Grupo |
| Hoteles | 2.765.790 | 32,65 | 3.596.594 | 39,74 |
| Oficinas | 2.108.953 | 24,89 | 1.998.096 | 22,08 |
| Comercial | 2.940.092 | 34,71 | 2.982.740 | 32,95 |
| Industrial | 634.471 | 7,49 | 440.790 | 4,87 |
| Otros ingresos | 22.145 | 0,26 | 32.968 | 0,36 |
| **Total** | **8.471.450** | **100,00** | **9.051.188** | **100,00** |

A 30 de junio de 2016, un 33% de los ingresos consolidados de Saint Croix fueron generados por los activos afectos al sector hotelero (40% a 30 de junio de 2015). Para el resto de tipos de activo, véase la tabla anterior.

La tabla siguiente recoge los ingresos consolidados de Saint Croix por tipo de activo (segmentos) a 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como el porcentaje que representaba cada uno de ellos sobre los ingresos totales consolidados de Saint Croix a dichas fechas.

| | 31/12/2015 | | 31/12/2014 | |
|---|---|---|---|---|
| INGRESOS POR TIPO DE ACTIVO (SEGMENTOS) | Ingresos (euros) Auditado | % sobre el total de los ingresos del Grupo | Ingresos (euros) Auditado | % sobre el total de los ingresos del Grupo |
| Hoteles | 8.452.391 | 42,18 | 8.660.505 | 56,06 |
| Oficinas | 4.239.686 | 21,15 | 1.910.768 | 12,37 |
| Comercial | 6.204.307 | 30,96 | 4.865.785 | 31,49 |
| Industrial | 1.106.985 | 5,52 | -- | -- |
| Otros ingresos | 37.836 | 0,19 | 12.430 | 0,08 |
| **Total** | **20.041.205** | **100,00** | **15.449.488** | **100,00** |

A 31 de diciembre de 2015, un 42% de los ingresos consolidados de Saint Croix fueron generados por los activos afectos al sector hotelero (56% a 31 de diciembre de 2014). Para el resto de tipos de activo, véase la tabla anterior.

### *E. Ingresos por localización geográfica de los activos*

La tabla siguiente recoge los ingresos consolidados de Saint Croix por localización geográfica de sus activos inmobiliarios a 30 de junio de 2016 y 2015, así como el porcentaje que representaba cada uno de ellos sobre los ingresos totales consolidados de Saint Croix a dichas fechas.

| | 30/06/2016 | | 30/06/2015 | |
|---|---|---|---|---|
| INGRESOS POR LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA | Ingresos (euros) (*No auditado*) | % sobre el total de los ingresos del Grupo | Ingresos (euros) (*No auditado*) | % sobre el total de los ingresos del Grupo |
| Madrid | 5.591.680 | 66,01 | 6.020.509 | 66,52 |
| Huelva | 2.212.048 | 26,11 | 2.362.957 | 26,11 |
| Castellón | 667.722 | 7,88 | 667.722 | 7,38 |
| **Total** | **8.471.450** | **100,00** | **9.051.188** | **100,00** |

La tabla siguiente recoge los ingresos consolidados de Saint Croix por localización geográfica de sus activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como el porcentaje que representaba cada uno de ellos sobre los ingresos totales consolidados de Saint Croix a dichas fechas.

| | 31/12/2015 | | 31/12/2014 | |
|---|---|---|---|---|
| INGRESOS POR LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA | Ingresos (euros) Auditado | % sobre el total de los ingresos del Grupo | Ingresos (euros) Auditado | % sobre el total de los ingresos del Grupo |
| Madrid | 12.036.683 | 60,06 | 7.855.078 | 50,84 |
| Huelva | 6.648.837 | 33,18 | 6.258.965 | 40,51 |
| Castellón | 1.355.685 | 6,76 | 1.335.445 | 8,64 |
| **Total** | **20.041.205** | **100,00** | **15.449.488** | **100,00** |

Tal y como muestran las tablas anteriores, todos los ingresos consolidados de Saint Croix en el transcurso del ejercicio 2016 y en los ejercicios 2015 y 2014 se generaron en España. En particular, Saint Croix localiza la mayor parte de su actividad en Madrid y Huelva. En este sentido, los ingresos consolidados de Saint Croix en Madrid y Huelva representaron (i) el 93% y el 92% de sus ingresos consolidados totales a cierre de los ejercicios 2015 y 2014, respectivamente; y (ii) el 92% y el 93% de sus ingresos consolidados totales a cierre de los primeros semestres de los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente. En todos estos periodos, la proporción de los ingresos consolidados de Saint Croix en Madrid y Huelva se ha mantenido estable.

## 6. IMPORTE NOMINAL MÁXIMO DE LAS EMISIONES. PLAZO DE VIGENCIA DEL DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN. DESTINO DE LOS FONDOS DE LAS EMISIONES.

### 6.1. Importe nominal máximo

El 28 de julio de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el establecimiento del Programa, denominado *"Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2016"*.

El importe nominal máximo total del Programa es de 70 millones de euros. La divisa de los Valores será el euro (€) o cualquier otra divisa de curso legal de un país miembro de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) que sea aceptada por Iberclear. A los efectos de realizar el cómputo del límite del Programa para el caso de que se emitan Valores en otra divisa distinta al euro, se calculará su equivalente en euros tomando el tipo de cambio aplicable en la fecha de emisión de los Valores.

El importe nominal unitario de los Valores será de 100.000 euros como mínimo. Por tanto, no se ha prefijado el importe nominal unitario de los Valores ni el número de Valores que se puedan emitir. En las Condiciones Finales se concretará el importe nominal y efectivo de los Valores, el número de Valores y el importe nominal total de la correspondiente emisión.

### 6.2. Plazo de vigencia del Documento Base

El plazo de vigencia del presente Documento Base es de 12 meses a partir de la fecha de su incorporación al MARF por parte de su órgano rector.

Al tratarse de un programa de emisión de valores de renta fija de tipo continuo, los Valores podrán emitirse, suscribirse y desembolsarse cualquier día hábil durante el periodo de vigencia del Documento Base. En todo caso, la incorporación de los Valores en el MARF deberá tener lugar dentro de dicho plazo de vigencia. Con ocasión de cada emisión de Valores se procederá al envío y depósito en el MARF de las Condiciones Finales, y de la correspondiente documentación complementaria, para la incorporación de los Valores en el MARF mediante acuerdo de su órgano rector.

### 6.3. Destino de los fondos de las emisiones

Los fondos que la Sociedad obtenga de las emisiones de Valores que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base, se destinarán, directa o indirectamente, a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios y a la rehabilitación de los activos de Saint Croix, fundamentalmente.

## 7. DESCRIPCIÓN DEL TIPO Y CLASE DE LOS VALORES

Los Valores que el Emisor podrá emitir al amparo del Programa serán "valores no participativos", según dicho término se define en la letra k) del artículo 4 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, que creen o reconozcan una deuda. En particular, el Emisor podrá emitir para su incorporación en el MARF bonos y obligaciones simples y bonos y obligaciones subordinados. Asimismo, según se establezca en las correspondientes Condiciones Finales, los Valores podrán estar garantizados (con garantía real o de terceros) o no contar con más garantía que la derivada de la propia solvencia de la Sociedad (véase epígrafe 17). La determinación del tipo de interés aplicable a los Valores (véase epígrafe 14) y la fecha de vencimiento (véase epígrafe 13), entre otras características, se determinarán, igualmente, en las Condiciones Finales.

*(a) Valores simples*

Los Valores simples representan una deuda para el emisor, devengan intereses y son reembolsables por amortización anticipada o a vencimiento.

*(b) Valores subordinados*

Los Valores subordinados representan una deuda para el emisor, devengan intereses y son reembolsables por amortización anticipada o a vencimiento. Debido a su condición de valores

subordinados se sitúan a efectos de la prelación de créditos tras todos los acreedores con privilegio y ordinarios (véase epígrafe 10).

La información relativa al código ISIN *(International Securities Identification Number*), u otros códigos utilizados internacionalmente, de cada una de las emisiones de Valores aparecerá recogida en las Condiciones Finales de la emisión correspondiente.

Siempre que así se establezca en las Condiciones Finales, los Valores de una misma naturaleza podrán tener la consideración de fungibles con los Valores de futuras emisiones de igual naturaleza. A estos efectos, en las correspondientes Condiciones Finales se hará constar la relación de las emisiones anteriores con las que la nueva emisión resulta fungible. En caso de concurso de la Sociedad, cuando existan emisiones de Valores fungibles con otros, los tenedores de los Valores ya emitidos no tendrán prelación en derechos con respecto a los tenedores de los Valores emitidos posteriormente.

## 8. VALOR NOMINAL UNITARIO DE LOS VALORES Y EFECTIVO

### 8.1. Valor nominal unitario de los Valores

El valor nominal unitario de los Valores, que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base, será de 100.000 euros como mínimo. Las Condicionales Finales de la correspondiente emisión concretarán el valor nominal unitario de los Valores.

### 8.2. Importe efectivo de los Valores

El importe efectivo de los Valores podrá ser igual a su valor nominal, ser inferior o superior a éste. En cualquier caso, el importe efectivo de los Valores se determinará en las Condiciones Finales de la correspondiente emisión.

## 9. FORMA DE REPRESENTACIÓN MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA Y DESIGNACIÓN EXPRESA DE LA SOCIEDAD ENCARGADA DE LA LLEVANZA DEL REGISTRO CONTABLE DE LOS VALORES, JUNTO CON SUS ENTIDADES PARTICIPANTES.

Los Valores que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base estarán representados mediante anotaciones en cuenta de conformidad con la normativa del MARF.

La entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta y de la compensación y liquidación será Iberclear, domiciliada en la Plaza de la Lealtad, 1, 28014 Madrid, junto con sus entidades participantes, o cualquier otro sistema con el que el MARF haya alcanzado un acuerdo, tales como los sistemas gestionados por Euroclear Bank S.A./N.V. y Clearstream Banking, Société Anonyme, Luxembourg, según se especifique en las Condiciones Finales.

## 10. ORDEN DE PRELACIÓN DE LOS VALORES

Tal y como se indica en el epígrafe 17, salvo que los Valores que se emitan estén garantizados, con garantía real o de terceros, según se especifique en las Condiciones Finales, los Valores no gozarán de más garantía que la derivada de la solvencia patrimonial del Emisor.

*Valores simples*

A los efectos de la prelación debida en caso de situaciones concursales del Emisor, los titulares de Valores simples se situarán por detrás de los acreedores con privilegio que a la fecha tenga la Sociedad, de conformidad con la catalogación y orden de prelación de créditos establecidos por la Ley Concursal, y no gozarán de preferencia entre ellos.

*Valores subordinados*

Los titulares de Valores subordinados se situarán por detrás de los acreedores con privilegio y de los acreedores ordinarios que a la fecha tenga la Sociedad, y no gozarán de preferencia entre ellos.

## 11. FECHA DE EMISIÓN Y DESEMBOLSO DE LOS VALORES

En las Condiciones Finales de cada emisión se establecerán la fecha de emisión y la fecha de desembolso de los Valores. La fecha de emisión de los Valores y la fecha de su incorporación en el MARF no podrán ser posteriores a la fecha de expiración del presente Documento Base (véase epígrafe 6.2).

## 12. PERÍODO DE SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN DE LOS VALORES

En las Condiciones Finales de cada emisión se establecerá, en su caso, el período de solicitudes de suscripción de los Valores que se emitan. Si en alguna emisión se previese la posibilidad de prorrogar el periodo de suscripción inicial, se hará constar en las Condiciones Finales, incluyendo el procedimiento a seguir. Los inversores podrán remitir sus solicitudes a través de las entidades colocadoras o directamente al Emisor, según se indique en las respectivas Condiciones Finales.

## 13. FECHAS DE AMORTIZACIÓN FINAL DE LOS VALORES. MODALIDADES DE AMORTIZACIÓN

Las fechas y modalidades de amortización aplicables a los Valores se fijarán en las Condiciones Finales, con sujeción a las reglas generales que se establecen a continuación.

En ningún caso, la fecha de amortización de los Valores podrá ser inferior a 2 años ni superior a 7 años desde su fecha de emisión. Como regla general, los Valores serán amortizados de una sola vez y en su totalidad en la fecha de su vencimiento que se concretará en las Condiciones Finales. No obstante, las Condiciones Finales podrán prever la posibilidad de amortización anticipada total o parcial de los Valores. Entre los supuestos de amortización anticipada parcial se podrá incluir la posibilidad de amortización mediante la reducción del valor nominal unitario de los Valores. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de amortizar anticipadamente los Valores en una fecha distinta a la de su vencimiento mediante su recompra por el Emisor.

En el supuesto de que las Condiciones Finales contemplen la posibilidad de amortización anticipada de los Valores por el Emisor y/o por los tenedores de los Valores, la misma se realizará de acuerdo con las siguientes reglas:

- ***Amortización anticipada por el Emisor***

Cuando se establezca la posibilidad de amortización anticipada por el Emisor en las Condiciones Finales, Saint Croix podrá, previa notificación opcional a los tenedores de los Valores, y al MARF con 15 días hábiles de antelación a la fecha de amortización opcional para el Emisor, amortizar todos los Valores de la correspondiente emisión (salvo que en las Condiciones Finales se especifique la posibilidad de amortización parcial, en cuyo caso se realizará a favor de todos los titulares de Valores en proporción a su participación en la emisión) por el importe que se determine (el **"Precio de Amortización"**), ya sea esta facultad ejercitable en cualquier fecha desde la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento de los Valores, o bien en una o varias fechas determinadas y a uno o varios precios determinados, según se especifique en las Condiciones Finales.

Las notificaciones deberán contener (i) la identificación de los Valores sujetos a amortización; (ii) el importe nominal global a amortizar y el procedimiento de amortización; (iii) la fecha de efecto de la amortización anticipada, que será un día hábil a los efectos del MARF; (iv) el Precio de Amortización; y (v) el cupón corrido, en su caso. La notificación será irrevocable y obligará al Emisor en los términos en ella contenidos.

- ***Amortización anticipada por el tenedor de los Valores***

Cuando se establezca la posibilidad de amortización anticipada por el tenedor de los Valores en las Condiciones Finales, el Emisor deberá, ante el ejercicio de la opción del tenedor en los supuestos establecidos en las Condiciones Finales, amortizar los Valores en la fecha o fechas especificadas en las Condiciones Finales como

fecha(s) de amortización anticipada por el tenedor de los Valores (la **"Fecha de Amortización Anticipada por el Tenedor"**). La Fecha de Amortización Anticipada por el Tenedor podrá ser una fecha o fechas determinadas o cualquier fecha desde la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento de los Valores. Para el ejercicio de esta opción, el tenedor de los Valores deberá, previa notificación pertinente con 15 días hábiles de antelación a la Fecha de Amortización Anticipada por el Tenedor, depositar ante el Emisor, a través de la Entidad Agente, un escrito de notificación de amortización anticipada según el modelo disponible en dicha entidad.

- ***Reglas aplicables a la amortización anticipada por el Emisor o por el tenedor de los Valores***

Los términos y condiciones para el ejercicio de las facultades de amortización anticipada que, en su caso, se establezcan en determinadas emisiones se especificarán en las Condiciones Finales.

En caso de existir un cupón explícito y amortizar anticipadamente, el Emisor entregará al inversor la cantidad correspondiente al cupón corrido así como el importe del principal.

La amortización de los Valores que se incorporen en el MARF al amparo del Documento Base se producirá de conformidad con las normas de funcionamiento del MARF. El importe nominal de cada uno de los Valores se abonará a su titular legítimo por la Entidad Agente en la fecha de vencimiento.

En el caso de que el reembolso coincidiera con un día inhábil según el calendario "TARGET2" (*Transeuropean Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System*), el reembolso se demorará al primer día hábil posterior, excepto que este día se sitúe en el mes siguiente, en cuyo caso el reembolso de los valores tendrá lugar el primer día hábil inmediatamente anterior, sin que ninguno de los supuestos mencionados anteriormente pueda tener efecto sobre el importe que deba satisfacerse.

## 14. DERECHOS ECONÓMICOS QUE LOS VALORES CONFIEREN. TIPO DE INTERÉS NOMINAL Y DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS INTERESES. FECHAS DE PAGO DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS. RENDIMIENTO PARA EL INVERSOR Y MÉTODO DE CÁLCULO.

### 14.1. Derechos económicos que los Valores confieren

Los derechos económicos y financieros asociados a la adquisición y tenencia de los Valores serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y precios de amortización con que se emitan, que se concretarán en las Condiciones Finales. En el caso de existir alguna limitación a los derechos anteriormente mencionados se hará constar en las Condiciones Finales de la correspondiente emisión.

Los Valores carecerán para el tenedor de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre la Sociedad.

A discreción de la Sociedad y si así lo prevén las Condiciones Finales de los correspondientes Valores, podrá constituirse un "sindicato de obligacionistas" o asociación de defensa de los intereses de los tenedores de los Valores, que conferirá a éstos los derechos que se establecen en la Ley de Sociedades de Capital y en el correspondiente reglamento que regule su organización, funcionamiento y relación con el Emisor. Asimismo se nombraría, en su caso, a un comisario que represente los intereses de los tenedores de los Valores.

### 14.2. Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses

#### (A) Clases de tipos de interés

Los intereses de los Valores de la correspondiente emisión podrán determinarse de cualquiera de las formas que se recogen en los apartados siguientes y que se especificarán en las correspondientes Condiciones Finales.

**Valores con un tipo de interés fijo**

En los Valores con un tipo de interés fijo, el interés (cupón) es único e inalterable desde la fecha de emisión hasta la fecha de amortización de los Valores. Por tanto, no existe un componente variable para la determinación del tipo de interés, el cual queda establecido en la fecha de emisión de los Valores.

**Valores con "cupón cero"**

Los Valores con "cupón cero" se suscribirán al descuento ("por debajo de la par"), es decir, por un importe inferior a su valor nominal y se amortizarán por un importe igual a su valor nominal. Por tanto, su rentabilidad vendrá determinada implícitamente por la diferencia entre el precio de emisión y el precio de amortización.

**Valores con un tipo de interés variable**

El tipo de interés variable podrá determinarse en función de un tipo de interés de referencia de mercado o a la rentabilidad del mercado de otros activos de renta fija, ya sea directamente o con la adición de un margen positivo o negativo, pudiendo determinarse dicho margen como un margen fijo o variable a su vez. Asimismo, el tipo de interés de los Valores podrá determinarse mediante la combinación de tipos de interés fijos con tipos de interés variable.

Salvo que se especifique de otro modo en las Condiciones Finales, en los Valores con un tipo de interés variable la base de referencia será *Euro Interbank Offered Rate* para el Euro (Euribor), al correspondiente plazo indicado en las Condiciones Finales, tomado de la página Reuters "EURIBOR01" (o cualquiera que la sustituya en el futuro como "Pantalla Relevante"). Si dicha página (o cualquiera que la sustituya en el futuro) no estuviera disponible, se tomará como "Pantalla Relevante", por este orden, las páginas de información electrónica que ofrezcan los tipos Euribor (publicados por *British Bankers Association*) de Bloomberg, Telerate o cualquiera creada que sea práctica de mercado para reflejar el Mercado Interbancario del Euro.

Para estos Valores, la fijación del tipo de interés será a las 11:00 horas (CET) del segundo día hábil anterior a la fecha de inicio de cada periodo de interés, siempre que no se especifique otra fijación en las Condiciones Finales.

Siempre que no se determine otra cosa en las Condiciones Finales, se entenderá por **"día hábil"** cualquier día de la semana en el que puedan realizarse transacciones de acuerdo con el calendario "TARGET2" (*Trans-european Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer*) o cualquier calendario que lo sustituya en el futuro, exceptuando aquellos días que, aunque siendo hábiles de acuerdo con el calendario "TARGET2", fuesen festivos en Madrid Capital.

**(B) Periodicidad del tipo de interés**

El tipo de interés de los Valores se podrá satisfacer mediante (i) el pago de cupones periódicos (fijo o variable de acuerdo con una determinada referencia); (ii) el pago de un cupón único a vencimiento, o mediante la forma denominada "cupón cero", es decir, con un rendimiento implícito que se producirá de una sola vez en la fecha de amortización de los Valores, consistente en la diferencia entre el precio de emisión (inferior al valor nominal) y el importe comprometido a reembolsar en la fecha de amortización (igual al valor nominal); o (iii) mediante el pago de cupones periódicos combinado con primas de suscripción o amortización.

**(C) Precio de emisión, amortización y consideraciones sobre el tipo de interés**

**Precio de emisión**

Los Valores podrán emitirse "a la par" (100% de su valor nominal) o por un importe superior o inferior a su valor nominal según se establezca en las Condiciones Finales.

**Amortización**

Los Valores se amortizarán "a la par" o por un importe superior a su valor nominal según se especifique en las Condiciones Finales y, en ningún caso, darán lugar a rendimientos negativos para el inversor.

Tal y como se establece en el epígrafe 13 y según se determine en las correspondientes Condiciones Finales, se podrán emitir Valores en los que el Emisor y/o los tenedores de los Valores tengan la facultad de amortización anticipada, ya sea esta facultad ejercitable en cualquier fecha desde la fecha de la emisión hasta la fecha de vencimiento de los Valores, o en una o varias fechas determinadas, y a uno o varios precios determinados. Asimismo, los Valores podrán amortizarse anticipadamente, en su caso, mediante la reducción de su valor nominal unitario.

**Tipo de Interés**

Los Valores podrán tener un tipo de interés fijo o variable. No obstante, los Valores no generarán rendimientos negativos para el tenedor. Por tanto, en aquellos Valores que se emitan con un tipo de interés (cupón) variable, si una vez determinado éste se obtuviese un interés (cupón) negativo, el Emisor, a través de la Entidad Agente, aplicará un tipo de interés igual a "cero" con el fin de que el rendimiento de los Valores no sea en ningún caso negativo.

**Publicaciones**

En el caso de Valores con un tipo de interés variable, los precios, valores o niveles de los tipos de referencia se publicarán, tras la fijación del interés para el plazo correspondiente, en la página web de la Sociedad (www.saintcroixhi.com), en la página web del MARF (www.aiaf.es/esp/aspx/Portadas/HomeMARF.aspx) y Bloomberg y/o Reuters (o en cualquier otra), según se indique en las Condiciones Finales.

**(D) Cálculo de las rentabilidades**

Los intereses brutos a percibir por los tenedores de los Valores en cada una de las fechas de pago de intereses desde la fecha de la emisión hasta la fecha de amortización de los mismos se calcularán mediante la aplicación de las fórmulas básicas que se detallan a continuación. Si de la aplicación de las fórmulas correspondientes resultase un interés negativo se aplicaría un interés igual a "cero" (véase apartado *"Tipo de interés"* del epígrafe 14.2).

- Si los Valores generan únicamente cupones periódicos:

$$C = \frac{N * i * d}{Base * 100}$$

Donde:

*C* = Importe bruto del cupón periódico.
*N* = Nominal del Valor.
*i* = Tipo de interés nominal anual.
*d* = Días transcurridos entre la fecha de inicio del periodo de devengo de interés y la fecha de pago del cupón correspondiente, computándose tales días según la base establecida y teniendo en cuenta la convención de días hábiles aplicable.
*Base* = Base de cálculo que se utilice para cada emisión, indicando el número de días en que se divide el año a efectos de cálculo de intereses en base anual.

- Si los Valores generan cupones periódicos y una prima de reembolso en la fecha de vencimiento, para el cálculo del último cupón habrá que añadir la prima de reembolso pagadera en la fecha de vencimiento.

- Si los Valores generan "cupón cero", la rentabilidad bruta vendrá determinada por la diferencia entre el importe efectivo y el valor nominal.

  La fórmula para calcular el importe efectivo es la siguiente:

$$E = \frac{N}{(1+i)\wedge(\text{n/base})}$$

Donde:

*E* = Importe efectivo del valor.
*N* = Nominal del valor.
*i* = Tipo de interés nominal anual.
*n* = Número de días de vida del valor, computándose tales días de acuerdo con la base establecida y teniendo en cuenta la convención de días hábiles aplicable.
*Base* = Base de cálculo que se utilice para cada emisión, indicando el número de días en que se divide el año a efectos de cálculo de intereses en base anual.

**14.3. Normas de ajuste**

En el caso de que en los Valores referenciados a un tipo de interés no fuese posible la determinación del tipo de interés establecido, el tipo de interés de referencia sustitutivo será el tipo de interés que resulte de efectuar

la media aritmética simple de los tipos de interés interbancarios de oferta para operaciones de depósito no transferibles, al plazo correspondiente, en la fecha de fijación del tipo de interés, que declaren 4 entidades bancarias de reconocido prestigio designadas por la Entidad Agente para cada emisión.

En el supuesto de imposibilidad de obtención y aplicación del tipo de interés de referencia sustitutivo anterior por no suministrar alguna(s) de las entidades, de forma continuada, declaración de cotizaciones, el tipo de interés de referencia sustitutivo será el tipo de interés que resulte de aplicar la media aritmética simple de los tipos de interés declarados por, al menos, 2 de las entidades.

En ausencia o imposibilidad de obtención de los tipos establecidos en los párrafos anteriores, el tipo de interés de referencia sustitutivo será el último tipo de interés de referencia aplicado al último periodo de devengo de intereses de los Valores y así por periodos de devengo de intereses sucesivos en tanto en cuanto se mantenga dicha situación.

La base de cálculo aplicable se especificará en las Condiciones Finales de los Valores.

En el supuesto de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Valores mediante el pago a sus titulares del precio de amortización anticipada que resulte, la Entidad Agente determinará su importe valor.

### 14.4. Fecha de devengo y fecha de pago de los derechos económicos

La fecha de devengo y la fecha de pago de los derechos económicos correspondientes a los Valores se especificarán en las Condiciones Finales de cada emisión.

### 14.5. Rendimiento para el inversor y método de cálculo

El interés efectivo previsto para el tenedor de los Valores se especificará en las Condiciones Finales de la correspondiente emisión.

En los Valores cuyos flujos futuros no estuvieran prefijados, las hipótesis de cálculo de los rendimientos se detallarán en las Condiciones Finales de la correspondiente emisión.

La tasa interna de rentabilidad para el suscriptor de Valores se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$P_0 = \sum^{n} \frac{F_j}{\left(1+\frac{r}{100}\right)^{\left(\frac{d}{Base}\right)}}$$

Donde:

$P_0$ = Precio de emisión del valor.
$Fj$ = Flujos de cobros y pagos brutos a lo largo de la vida del valor.
$r$ = Rentabilidad anual efectiva o TIR.
$d$ = Número de días transcurridos entre la fecha de inicio del devengo del correspondiente cupón y su fecha de pago.
$n$ = Número de flujos de la emisión.
$Base$ = Base para el cálculo de intereses aplicable de conformidad con lo que resulta de las Condiciones Finales.

### 14.6. Plazo en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del principal

El plazo para reclamar el pago del importe nominal de los Valores ante los tribunales es de 5 años computados desde la fecha de amortización de los Valores. Asimismo, el plazo para reclamar el pago de los intereses de los Valores prescribe a los 5 años computados desde la fecha de su correspondiente devengo.

### 14.7. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los Valores

No existe restricción alguna a la libre transmisibilidad de los Valores, por lo que serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa de desarrollo. No obstante, según se indica en la Sección *"Advertencias a los inversores"*, la suscripción o venta de los Valores puede estar restringida en algunas jurisdicciones.

### 14.8. Fiscalidad de los Valores

A los Valores les será de aplicación el régimen fiscal general vigente en España en cada momento.

A continuación se expone un resumen del citado régimen fiscal general de acuerdo con la legislación española vigente a la fecha del presente Documento Base, sin perjuicio de los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio económico en vigor en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente, de la normativa aprobada por las distintas comunidades autónomas, o de aquellos otros regímenes especiales que pudieran resultar aplicables en función de las características específicas del inversor (como, por ejemplo, las entidades financieras, las instituciones de inversión colectiva o las entidades en régimen de atribución de rentas).

Este resumen no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes para los titulares de los Valores. En este sentido, se aconseja a los inversores interesados en la adquisición de Valores, que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores deberán tener en cuenta los cambios que la legislación en vigor pudiera experimentar en el futuro.

El régimen fiscal general viene regulado principalmente en las siguientes normas:

(i) *Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio* (la **"Ley del IRPF"**) y su reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (el **"Reglamento del IRPF"**);

(ii) *Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes* (la **"Ley del IRNR"**), y su reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio (el **"Reglamento del IRNR"**);

(iii) *Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades* (la **"Ley del IS"**), y su reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio (el **"Reglamento del IS"**);

(iv) Disposición Adicional Primera de la *Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito* (la **"Ley 10/2014"**), así como el *Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos* (el **"RD 1065/2007"**); y

(v) *Ley 29/1987, de 18 de diciembre de 1987, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones* (la **"Ley del ISD"**) y la *Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio* (la **"Ley de IP"**).

#### *A. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de los Valores*

La adquisición, y en su caso, la posterior transmisión de los Valores estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, de conformidad con lo establecido en el artículo 314 de la Ley del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

***B. Imposición directa sobre las rentas derivadas de la titularidad, transmisión, amortización o reembolso de los Valores.***

- **Personas físicas residentes en España**

– *Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (el **"IRPF"**)*

De acuerdo con el artículo 25 de la Ley del IRPF, el rendimiento obtenido por los inversores derivado de los Valores, ya sea en forma de cupón o como consecuencia de su transmisión, amortización o reembolso, será considerado rendimiento del capital mobiliario y, por tanto, se integrará en la base imponible del ahorro del IRPF del inversor, gravándose al tipo del 19% para los primeros 6.000 euros, al 21% para la renta comprendida entre 6.000,01 euros y 50.000 euros, y al 23% para la renta que exceda de los citados 50.000 euros.

El rendimiento íntegro derivado de la percepción de los cupones de los Valores vendrá determinado por la cuantía bruta de los intereses percibidos, incluyendo la retención a cuenta del IRPF que, en su caso, se hubiera practicado.

En caso de transmisión, amortización o reembolso de los Valores, el rendimiento obtenido será igual a la diferencia entre (i) el valor de transmisión, reembolso o amortización (minorado en los gastos accesorios de enajenación, en tanto se justifiquen adecuadamente) y (ii) su valor de adquisición o suscripción (incrementado en los gastos accesorios de adquisición, en tanto se justifiquen adecuadamente).

El rendimiento neto del capital mobiliario a integrar en la base imponible del IRPF se determinará deduciendo de los rendimientos íntegros los gastos de administración y custodia de los Valores.

No obstante, los rendimientos negativos derivados de la transmisión de los Valores, cuando el contribuyente hubiera adquirido otros valores homogéneos dentro de los 2 meses anteriores o posteriores a dicha transmisión, se integrarán en la base imponible del inversor a medida que se transmitan los valores homogéneos que permanezcan en su patrimonio.

Con carácter general, los rendimientos del capital mobiliario dinerarios derivados de los Valores están sujetos a una retención del 19%.

– *Impuesto sobre el Patrimonio (el **"IP"**)*

La *Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2016* estableció la prórroga del pago del IP para el ejercicio 2016, anulando la bonificación general del 100% de la cuota íntegra que establece la Ley IP. Se prevé que esta prórroga del pago del IP se mantenga también para el ejercicio 2017.

Las personas físicas con residencia fiscal en territorio español están sometidas al IP por la totalidad del patrimonio neto del que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

Sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma, la Ley del IP fija a estos efectos un mínimo exento de 700.000 euros y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan para el año 2015 entre el 0,2% y el 2,5%. En algunas comunidades autónomas se han regulado determinadas exenciones o bonificaciones que deberán ser consultadas.

– *Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el **"ISD"**)*

La transmisión de los Valores por causa de muerte o donación a favor de personas físicas está sujeta a las normas generales del ISD, teniendo en cuenta la normativa específica de cada comunidad autónoma en relación con dicho impuesto. El tipo impositivo aplicable derivado de la aplicación de la tarifa progresiva del impuesto oscilará para el año 2016 entre el 7,65% y el 34%. No obstante, se aplican criterios correctores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, con lo que el tipo efectivo de gravamen oscilará entre el 0% y el 81,6%.

- **Personas jurídicas residentes en España**

– *Impuesto sobre Sociedades*

Con carácter general, las rentas obtenidas por los titulares de los Valores que tengan la condición de sujetos pasivos del IS, tanto con ocasión del pago del cupón como con motivo de la transmisión, reembolso o amortización de los mismos, se integrarán en la base imponible del impuesto, gravándose al tipo general del 25% para los periodos impositivos que se inicien en 2016.

En materia de retenciones e ingresos a cuenta, con carácter general los rendimientos del capital mobiliario dinerarios derivados de los Valores estarán sujetos a retención, actualmente al tipo del 19%, si bien dado que los Valores que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base estarán representados mediante anotaciones en cuenta y se negociarán en el Mercado Alternativo de Renta Fija, no serán, conforme a la legislación vigente, objeto de retención.

– *Impuesto sobre el Patrimonio*

Las personas jurídicas no están sujetas al IP.

– *Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*

Las personas jurídicas no están sujetas al ISD. Para los supuestos en que el beneficiario fuera una persona jurídica, la renta obtenida se gravará, si procede, con arreglo a las normas del IS.

- **Inversores no residentes a efectos fiscales en España**

– *Impuesto sobre la Renta de No Residentes (el **"IRNR"**)*

(i) No residentes con establecimiento permanente en España

En el supuesto de inversores no residentes que operen en España con establecimiento permanente, el rendimiento derivado de los Valores constituirá una renta más que debe integrarse en la base imponible del IRNR, resultando aplicable la normativa del IS.

(ii) No residentes sin establecimiento permanente

Con carácter general, las rentas derivadas de los Valores obtenidas por no residentes fiscales en España estarán sujetas a tributación al tipo del 19%.

No obstante, estarán exentas las rentas obtenidas en caso de que el inversor sea residente en un Estado Miembro de la UE y acredite dicha circunstancia a través del correspondiente certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales competentes de su país de residencia.

También resultará de aplicación una exención de tributación o, en su caso, un tipo reducido, si el perceptor es residente en un país que haya suscrito con España un convenio para evitar la doble imposición que establezca dicha exención o tipo reducido y siempre que el citado inversor acredite su derecho a la aplicación del mencionado convenio a través de la aportación del correspondiente certificado de residencia fiscal.

Por otra parte, en el caso de Valores emitidos al amparo de lo dispuesto en la Ley 10/2014, las rentas que se obtengan por no residentes fiscales en España que operen en él sin mediación de establecimiento permanente, estarán exentas de tributación (y por tanto de retención a cuenta) en el IRNR siempre que se cumplan determinados procedimientos de información relativos a los Valores.

En caso contrario, el rendimiento obtenido estará sujeto a una retención del 19% a cuenta del IRNR.

En este sentido, a estas emisiones les serán de aplicación las obligaciones de información recogidas en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 y el procedimiento establecido en el RD 1065/2007.

Por último, estos rendimientos forman parte de la información a suministrar por la Hacienda Española para su intercambio con las autoridades fiscales del país de residencia en el ámbito de la Directiva 2014/48/UE del Consejo Europeo en materia de fiscalidad de los rendimientos del ahorro en forma de pago de intereses, cuando sean percibidos por personas físicas residentes en países de la UE y en

aquellos países o territorios que hubieran negociado con la UE la aplicación de medidas equivalentes a las establecidas en la citada Directiva.

– *Impuesto sobre el Patrimonio*

Las personas físicas residentes a efectos fiscales en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en relación al IP no estarán sujetas, por lo general, a dicho impuesto. En caso contrario, las personas físicas no residentes en España cuyas propiedades o derechos situados en España o que puedan ejercitarse en territorio español excedan de 700.000 euros estarán sujetas al IP, sin perjuicio de cualquier otra exención que pudiera ser de aplicación. Los tipos de éste impuesto oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

Las personas físicas que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el IP, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español.

– *Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*

Las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en territorio español, cualquiera que sea el estado de residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse en dicho territorio. En general, el gravamen por el ISD de las adquisiciones de personas físicas no residentes sujetas al impuesto se realiza de la misma forma que para los residentes, todo ello sin perjuicio de los convenios de doble imposición que pudieran resultar aplicables.

No obstante, si el causante, el heredero o el donatario son residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, según el caso concreto, podrá resultar de aplicación la normativa aprobada por la correspondiente Comunidad Autónoma, siguiendo reglas específicas.

***C. Obligaciones de información***

La Ley 10/2014 establece ciertas obligaciones de información en relación con los Valores que deberán ser cumplidas con ocasión de cada pago de rendimientos procedentes de las mismas. El desarrollo reglamentario de dichas obligaciones de información se encuentra recogido en el RD 1065/2007.

En el caso de valores registrados originariamente en una entidad de compensación y liquidación de valores domiciliada en territorio español, las entidades que mantengan los valores registrados en sus cuentas de terceros, así como las entidades que gestionan los sistemas de compensación y liquidación de valores con sede en el extranjero que tengan un convenio con la citada entidad de compensación y liquidación de valores domiciliada en territorio español, deberán suministrar al emisor, en cada pago de rendimientos, una declaración que de acuerdo con lo que conste en sus registros contenga la siguiente información respecto de los valores:

a) Identificación de los valores;

b) Importe total de los rendimientos;

c) Importe de los rendimientos correspondientes a contribuyentes del IRPF; e

d) Importe de los rendimientos que deban abonarse por su importe íntegro, es decir, aquellos rendimientos abonados a todos aquellos inversores que no sean contribuyentes del IRPF.

El formato de la citada declaración se ajustará al establecido a tal efecto en el anexo del RD 1065/2007. Esta declaración se presentará el día hábil anterior a la fecha de cada vencimiento de los rendimientos. La falta de presentación de la mencionada declaración por alguna de las entidades obligadas en la fecha prevista anteriormente determinará, para el emisor o su agente de pagos autorizado, la obligación de abonar los rendimientos que correspondan a dicha entidad por el importe líquido que resulte de la aplicación del tipo general de retención (actualmente el 19%) a la totalidad de los mismos.

No obstante, si antes del día 10 del mes siguiente al mes en que venzan los rendimientos derivados de los valores, la entidad obligada presentara la correspondiente declaración, el emisor o su agente de pagos autorizado, procederá, tan pronto como la reciba, a abonar las cantidades retenidas en exceso.

Por último, se ha establecido un procedimiento para que las entidades obligadas a elaborar la declaración mencionada en los párrafos anteriores, informen al emisor, con ocasión de cada pago de rendimientos, sobre la identidad de los siguientes titulares de los valores: (a) contribuyentes del IRPF; (b) sujetos pasivos del IS; y (c) contribuyentes del IRNR que obtengan rendimientos derivados de los valores a través de un establecimiento permanente situado en territorio español.

## 15. ENTIDAD PARTICIPANTE EN IBERCLEAR Y EN EL MARF QUE ATIENDE EL SERVICIO FINANCIERO DE LOS VALORES.

Las Condiciones Finales indicarán la entidad o entidades que realicen el servicio financiero de los Valores (la **"Entidad Agente"**) que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base, es decir, las labores de agencia de pagos y, en su caso, las de agencia de cálculo. La Entidad Agente deberá disponer de la capacidad y medios suficientes para llevar a cabo estas funciones en el MARF. La Entidad Agente podrá renunciar o ser sustituida en los términos que se establezcan en el correspondiente contrato de agencia. No obstante, la renuncia o sustitución de la Entidad Agente no será efectiva sino hasta la aceptación de la designación de la nueva entidad agente y una vez que dicha circunstancia haya sido objeto de comunicación previa al MARF.

La Entidad Agente abonará directamente las cantidades correspondientes (cupones y principal) en cada fecha de pago en las cuentas propias o de terceros, según proceda, de las entidades participantes.

La Entidad Agente desarrollará las actividades de cálculo, determinación y valoración de los derechos económicos que correspondan a los titulares de los Valores en las correspondientes fechas de valoración, de conformidad con los términos de los Valores establecidos en las Condiciones Finales y con el presente Documento Base. La Entidad Agente actuará siempre como experto independiente y sus cálculos y determinaciones serán vinculantes tanto para el Emisor como para los tenedores de los Valores. No obstante, si en el cálculo por ella efectuado se detectase error u omisión, la Entidad Agente lo subsanará en los términos y plazo previstos en el correspondiente contrato de agencia.

## 16. LEGISLACIÓN APLICABLE

El régimen legal aplicable a los Valores será el previsto en cada momento en la legislación española y, en particular, en las disposiciones incluidas en la Ley del Mercado de Valores y en la Ley de Sociedades de Capital.

## 17. GARANTÍAS

Salvo que los Valores que se emitan estén garantizados, con garantías reales o de terceros, según se especifique en las Condiciones Finales, los Valores no gozarán de más garantía que la derivada de la solvencia patrimonial del Emisor.

## 18. CALIFICACIÓN CREDITICIA (*RATING*) DE LOS VALORES

Los Valores que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base podrán ser o no objeto de calificación crediticia (*rating*) por agencias de calificación de riesgo crediticio, según se indique en las Condiciones Finales.

## 19. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE COLOCACIÓN Y, EN SU CASO, ASEGURAMIENTO DE LA EMISIÓN

Las Condiciones Finales especificarán el sistema de colocación de los Valores y la forma de tramitar su suscripción. Las ofertas de Valores irán dirigidas exclusivamente a inversores cualificados en los términos que se concreten en las Condiciones Finales.

***Entidades directoras y entidades colocadoras***

En relación con los Valores que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base, el Emisor ha designado a Renta 4 como Entidad Directora y Entidad Colocadora. Durante la vigencia del Documento Base, el Emisor podrá libremente acordar con otras entidades su incorporación como entidades co-directoras y/o designar a otra(s) entidad(es) colocadora(s) de los correspondientes Valores. Todo ello se indicará en las Condiciones Finales.

***Entidades aseguradoras***

Las Condiciones Finales indicarán expresamente si existe o no compromiso de aseguramiento de los Valores. Asimismo, las Condiciones Finales especificarán, en su caso, las entidades aseguradoras, el carácter jurídico del aseguramiento (solidario o mancomunado), la fecha de suscripción del contrato de aseguramiento y cualquier otro aspecto relevante para el inversor.

## 20. SOLICITUD DE INCORPORACIÓN DE LOS VALORES EN EL MARF. PLAZO PARA LA INCORPORACIÓN

Se solicitará la incorporación de los Valores en el MARF. El Emisor se compromete a realizar todos los trámites necesarios con el fin de que los Valores emitidos se incorporen en el MARF en un plazo de 30 días naturales a contar desde su fecha de desembolso y, en todo caso, durante el periodo de vigencia del Documento Base. En caso de incumplimiento de dicho plazo se comunicarán al MARF y se harán públicos los motivos del retraso a través del correspondiente hecho relevante, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pudiese incurrir el Emisor.

El MARF se constituyó como un sistema multilateral de negociación de conformidad con los artículos 317 y siguientes de la Ley del Mercado de Valores. Por tanto, el MARF es un mercado alternativo no oficial para la negociación de valores de renta fija.

La razón principal que ha llevado a la Sociedad a incorporar el presente Documento Base en el MARF es contar con una mayor flexibilidad y agilidad para incorporar en el MARF los Valores que se emitan. Los fondos que se obtengan de la emisión los Valores se destinarán, directa o indirectamente, a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios y a la rehabilitación de los activos de Saint Croix, fundamentalmente.

El presente Documento Base incluye la información requerida en el apartado 1 *"Documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo"* del Anexo 1-C–*"Programas de Valores de medio y largo plazo"* de la Circular 1/2015, en el Reglamento del MARF y en el resto de su regulación.

Ni la Sociedad Rectora del MARF ni la Entidad Colocadora han efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el presente Documento Base, ni en cuanto al contenido de la documentación ni por lo que se refiere a la información aportada por Saint Croix en cumplimiento de la Circular 1/2015, en particular (i) de las cuentas anuales consolidadas auditadas presentadas por la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014; (ii) del informe de evaluación crediticia; y (iii) de los estados financieros intermedios consolidados no auditados a 30 de junio de 2016. La intervención de la Sociedad Rectora del MARF no supone una manifestación o reconocimiento sobre el carácter completo, comprensible y coherente de la información contenida en la documentación aportada al MARF por el Emisor.

Se recomienda al inversor leer íntegra y detenidamente el presente Documento Base con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los Valores.

El Emisor hace constar expresamente que conoce y acepta cumplir los requisitos y condiciones que se exigen para la incorporación, permanencia y exclusión de los Valores en el MARF, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores.

La liquidación de las operaciones relativas a los Valores se realizará a través de Iberclear. El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos para el registro y liquidación de los Valores en Iberclear.

## 21. COSTES PARA EL EMISOR DE TODOS LOS SERVICIOS DE ASESORAMIENTO LEGAL, FINANCIERO, AUDITORÍA Y OTROS, RELACIONADOS CON LA INCORPORACIÓN DEL DOCUMENTO BASE.

Los gastos estimados por el asesoramiento legal, financiero, informe de evaluación crediticia y otros servicios prestados al Emisor en relación con la preparación e incorporación en el MARF del presente Documento Base ascienden a un importe aproximado total de 80.000 euros.

Asimismo, con ocasión de cada emisión de Valores se incurrirá en gastos adicionales que se especificarán, en su caso, en las correspondientes Condiciones Finales.

El presente Documento Base está visado en todas sus páginas y firmado a 18 de octubre de 2016.

Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.
p.p.

_____
Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado

## III. ANEXOS—DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

# 1. ANEXO 1: MODELO DE CONDICIONES FINALES DE INCORPORACIÓN SUCESIVA DE LOS VALORES

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**
**CONDICIONES FINALES DE LA EMISIÓN DE VALORES DENOMINADA [*denominación emisión*]**
**IMPORTE NOMINAL TOTAL DE [*importe total emisión*].**

Los "**[*denominación emisión*]**" emitidos por Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (**"Saint Croix"**, la **"Sociedad"** o el **"Emisor"**) mediante **[*acuerdo social*]**, adoptado/a en virtud de la delegación de facultades otorgada por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de 28 de julio de 2016 (el **"Acuerdo del Consejo de Administración"**), se incorporan al Mercado Alternativo de Renta Fija (el **"MARF"**) al amparo del documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo (el **"Documento Base"**) de fecha 18 de octubre de 2016.

Los presentes términos y condiciones finales (las **"Condiciones Finales"**) complementan y deberán leerse conjuntamente con el Documento Base **[*añadir, en su caso, cualquier suplemento al Documento Base*]**, publicado en la página web del MARF (www.aiaf.es/esp/aspx/Portadas/HomeMARF.aspx) y en la página web de la Sociedad (www.saintcroixhi.com). En caso de discrepancia entre el Documento Base y las Condiciones Finales, prevalecerán estas últimas.

Las Condiciones Finales incluyen la información requerida por el Anexo 1-C (*"Programas de Valores de medio y largo plazo"*) de la *Circular 1/2015, de 30 de septiembre, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija*.

El inversor deberá leer las Condiciones Finales conjuntamente con el Documento Base. En las presentes Condiciones Finales, los términos definidos que figuren con su primera inicial en mayúscula tendrán el significado que a ellos les atribuye el Documento Base, salvo que expresamente se indique lo contrario.

## I. PERSONA FIRMANTE CON PODER SUFICIENTE Y RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN

**[**D./Dña.**] [*nombre*]**, **[*cargo*]**, en virtud de la delegación de facultades otorgada mediante acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, adoptado en su reunión de 28 de julio de 2016, y en nombre y representación de Saint Croix, asume la responsabilidad de la información contenida en estas Condiciones Finales que complementan el Documento Base.

Como responsable de las Condiciones Finales, **[**D./Dña.**] [*nombre*]** declara (i) que tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en las Condiciones Finales es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido; y (ii) que el importe nominal total de los Valores objeto de las presentes Condiciones Finales, **[**teniendo en cuenta que actualmente no existen otros Valores incorporados en el MARF al amparo del Documento Base**]/[**junto con el importe nominal total de los Valores actualmente en circulación incorporados en el MARF al amparo del Documento Base**] [*adaptar según proceda*]**, no supera el importe nominal máximo total (70 millones de euros) del Documento Base.

## II. DESCRIPCIÓN, CLASE Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES

**"[*DENOMINACIÓN DE LA EMISIÓN*]"**

**RESUMEN CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES**

| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Emisor .....** | Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. |
| **2** | **Denominación de la emisión .....** | "**[●]**" |
| **3** | **Naturaleza de los Valores .....** | ▪ **[*clase de los valores, indicando, en su caso, serie/tramo emisión*]**<br>▪ Código ISIN: **[●]**<br>**[*si la emisión es fungible con otra previa, indicar*]** |
| **4** | **Divisa.....** | **[**Euro (€)***/otra divisa aceptada por Iberclear*]** |
| **5** | **Garante y naturaleza garantía .....** | **[*nombre y tipología de la garantía. En su defecto: no existe*]** |
| **6** | **Importe total nominal y efectivo de la emisión .....** | ▪ Importe nominal total: **[●]**<br>▪ Importe efectivo total: **[●]** |
| **7** | **Importe unitario nominal y efectivo de los Valores .....** | ▪ Importe nominal unitario: **[●]**<br>▪ Importe efectivo unitario: **[●]**<br>▪ Precio de emisión: **[●]**% del valor nominal<br>▪ Número de valores: **[●]** |
| **8** | **Fecha de emisión.....** | **[●]** de **[●]** de **[●]** |
| **9** | **Fecha de desembolso .....** | **[●]** de **[●]** de **[●]** |
| **10** | **Tipo de interés .....** | **[*tipo de interés: fijo, variable, etc.*]** En el apartado **[●]** de las Condiciones Finales se incluye información adicional sobre el tipo de interés **[●]**. |
| **11** | **Plazo de vencimiento .....** | **[●]** años |
| **12** | **Fecha de vencimiento.....** | **[●]** de **[●]** de **[●]** |
| **13** | **Sistema de amortización final.....** | **[*sistema de amortización: a la par al vencimiento, por reducción del nominal, variable, etc.*]** |
| **14** | **Opciones de amortización anticipada .....** | ▪ Para el Emisor: **[●]**<br>▪ Para el tenedor: **[●]** |
| **15** | **Incorporación de los Valores .....** | Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) |
| **16** | **Representación, compensación y liquidación.....** | Mediante anotaciones en cuenta. La compensación y liquidación de los Valores será gestionada por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y sus entidades participantes **[**o **[otro sistema]]**. |

**TIPO DE INTERÉS**

| | | |
|---|---|---|
| **17** | **Tipo de interés fijo .....** | **[●]** **[*indicar si será pagadero anual, semestral o trimestralmente. En otro caso, N/A*]**<br>▪ Base de cálculo para el devengo de intereses:<br>**[*indicar Act/Act; Act/365; Act/360*]**<br>▪ Fecha de inicio de devengo de intereses:<br>**[●]** de **[●]** de **[●]** |

- Importes irregulares:

  **[*en su caso, se señalarán aquí las fechas e importes irregulares que existan*]**

- Fechas de pago de los cupones:

  **[**El día **[●]** de **[●]** de **[●]**, desde el año **[●]** hasta el año **[●]**, ambos incluidos.**]**

- Otras características relacionadas con el tipo de interés:

  **[*indicar que no existen o, en su caso, incluir detalles*]**

**18 Tipo de interés variable.....** **[*indicar si es Euribor, Libor u otro, y diferencial, además de si es pagadero anual, semestral o trimestralmente. En otro caso, N/A*]**

- Nombre y descripción del tipo de referencia en el que se basa:

  **[●]**

- Página o fuente para el tipo de referencia:

  **[●]**

- Evolución reciente del tipo de referencia:

  **[●]**

- Fórmula de cálculo:

  **[●] [*margen*]**

  **[*fechas de determinación (ej. día anterior a la fecha de pago del cupón anterior)*]**

  **[*especificaciones del redondeo u otras condiciones relevantes*]**

- Procedimiento de publicación de la fijación de los nuevos tipos de interés:

  **[●]**

- Base de cálculo para el devengo de los intereses:

  **[*indicar Act/Act; Act/365; Act/360*]**

- Fecha de inicio de devengo de intereses:

  **[●]** de **[●]** de **[●]**

- Fecha de pago de los cupones:

  **[**El día **[●]** de **[●]** de **[●]**, desde el año **[●]** hasta el año **[●]**, ambos incluidos**]**

- Importes irregulares:

  **[*en su caso, se señalarán aquí las fechas e importes irregulares que existan*]**

- Tipo mínimo:

  **[*indicar % o, en su caso, N/A*]**

- Tipo máximo:

  **[*indicar % o, en su caso, N/A*]**

- Otras características relacionadas con el tipo de interés:

  **[*indicar que no existen o, en su caso, incluir detalles*]**

| | | |
|---|---|---|
| **19** | **Cupón cero .....** | **[*indicar. En otro caso, N/A*]**<br>▪ Precio y prima de amortización:<br>**[●]**% y **[●]**% |

**AMORTIZACIÓN DE LOS VALORES**

| | | |
|---|---|---|
| **20** | **Fecha de amortización de los Valores a vencimiento .....** | **[●]** de **[●]** de **[●]**<br>▪ Precio: **[●]**% |
| **21** | **Amortización anticipada de los Valores por el Emisor.....** | **[*determinar. En otro caso, N/A*]**<br>▪ Fechas: **[●]**<br>▪ Total: **[●]**<br>▪ Parcial: **[●]**<br>▪ Valores a amortizar: **[●]**<br>▪ Precio: **[●]**<br>▪ Condiciones: **[●]** |
| **22** | **Amortización anticipada de los Valores por el tenedor.....** | ▪ Causas y fechas:<br>**[[*causa*]**, dentro de los **[**5**]** días siguientes a la publicación por el Emisor del supuesto de vencimiento anticipado.**]**<br>▪ Total: **[●]**<br>▪ Parcial: **[●]**<br>▪ Valores a amortizar: **[●]**<br>▪ Precio: **[●]**<br>▪ Condiciones: **[●]** |
| **23** | **Limitación de derechos del tenedor .....** | **[●]** |

**RATING DEL EMISOR Y DE LA EMISIÓN**

| | | |
|---|---|---|
| **24** | **Rating del Emisor.....** | **[●]** |
| **25** | **Rating de los Valores .....** | **[●]** |

**DISTRIBUCIÓN, COLOCACIÓN, LIQUIDEZ Y ASEGURAMIENTO**

| | | |
|---|---|---|
| **26** | **Colectivo de potenciales suscriptores.....** | Inversores cualificados **[*concretar países*]** |
| **27** | **Periodo de suscripción .....** | **[**El **[●]** de **[●]** de **[●]**, desde las **[●]** horas (**[**CET**])** hasta las **[●]** horas (**[**CET**])**. |
| **28** | **Tramitación de la suscripción .....** | **[●]** |
| **29** | **Procedimiento de adjudicación y colocación .....** | **[●]** |
| **30** | **Fecha de desembolso .....** | **[●]** de **[●]** de **[●]** |
| **31** | **Entidades Directora(s) .....** | **[*entidad. En otro caso, N/A*]**<br>**[*entidad*]** |
| **32** | **Entidades Co-Directora(s).....** | **[*entidad. En otro caso, N/A*]**<br>**[*entidad*]** |

| | | |
|---|---|---|
| **33** | **Entidad(es) Asegurador(as) .....** | ▪ **[*entidad. En otro caso, N/A*]**<br>Importe: **[●]**<br>Condiciones: **[●]**<br>Fecha suscripción contrato: **[●]**<br>▪ **[*entidad*]**<br>Importe: **[●]**<br>Condiciones: **[●]**<br>Fecha suscripción contrato: **[●]**<br>Importe total asegurado: **[●]** |
| **34** | **Entidad(es) Colocadora(s).....** | ▪ **[*entidad. En otro caso, N/A*]**<br>Importe: **[●]**<br>▪ **[*entidad*]**<br>Importe: **[●]**<br>Importe total: **[●]** |
| **35** | **Entidad(es) de contrapartida y obligaciones de liquidez .....** | **[*entidad. En otro caso, N/A*]** |
| **36** | **Restricciones de venta.....** | **[●]** |
| **37** | **Representación de los tenedores ..** | **[●]** |
| **38** | **TAE, TIR para el tenedor .....** | ▪ TAE: **[●]**<br>▪ TIR: **[●]** |
| **39** | **Interés efectivo previsto para el Emisor .....** | ▪ TIR: **[●]**<br>▪ Gastos: **[●]**<br>▪ Total gastos de la emisión: **[●]** |

**INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES**

| | | |
|---|---|---|
| **40** | **Entidad Agente.....** | **[●] [*se identificará, en su caso, las entidades que asuman independientemente las funciones de agencia de pagos y cálculos*]** |
| **41** | **Calendario relevante para el pago de los flujos establecidos en la emisión.....** | **["**TARGET2". No obstante, no se considerará "día hábil" el día que, aun siendo hábil de acuerdo con el calendario "TARGET2", sea festivo en Madrid capital.**] [*indicar, en su caso, calendario alternativo*]** |

**INFORMACIÓN ADICIONAL**

| | | |
|---|---|---|
| **[●]** | **[●] .....** | **[●] [*N/A en caso de no existir*]** |

Estas Condiciones Finales están visadas en todas sus páginas y firmadas a **[●]** de **[●]** de **[●]**.

Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.
p.p.

_____

Fdo.: **[●]**

## 2. ANEXO 2: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO.

# SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

## Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría independiente

# Índice

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas** **3**

**Memoria Anual Consolidada** **2**

1. Actividad del Grupo 8
2. Legislación aplicable 11
3. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas y Principios de Consolidación 12
4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante 16
5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados 16
6. Información por segmento 21
7. Inversiones inmobiliarias 25
8. Arrendamientos operativos 29
9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas 30
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. Subvenciones de capital 35
15. Pasivos financieros corrientes y no corrientes 36
16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores 37
17. Garantías comprometidas con terceros 38
18. Administraciones Públicas y Situación fiscal 38
19. Ingresos y gastos 43
20. Operaciones con partes vinculadas 45
21. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores. 49
22. Otra información 49
23. Información medioambiental 50
24. Hechos posteriores al cierre 50

**Anexo 1 (Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.)** **51**
**Anexo 2 (COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.)** **52**
**Anexo 3 (INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.)** **55**

**Informe de Gestión Consolidado** **58**

1. Explicación de las cifras consolidadas al 31 de diciembre 2015 59
2. Valoración de Activos Inmobiliarios 64
3. Información Segmentada 64
4. Inversiones Inmobiliarias 67
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores 67
6. Beneficios por acción al 31 de diciembre de 2015 68
7. Adquisición de acciones propias 69
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo 69
9. Principales riesgos del Grupo 69
10. Perspectivas ejercicio 2016 70
11. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores 70
12. Hechos posteriores 71
13. Informe Anual de Gobierno Corporativo 71

**Anexo 1** **72**

**Declaración de Responsabilidad de Administradores** **123**

**Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales consolidadas** **124**

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

# Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

Ejercicio 2015

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

# INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

**Informe sobre las cuentas anuales consolidadas**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., (en adelante, la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

*Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas*

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

*Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la Sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

*Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Fernando García Beato
26 de febrero de 2016

Deloitte
Auditores
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

DELOITTE, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/00782
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España

# SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

## Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 e Informe de Gestión Consolidado

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

# Memoria Anual Consolidada

Ejercicio 2015

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

## SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Euros)

| ACTIVO | Notas de la Memoria | 31/12/2015 | 31/12/2014 | PASIVO | Notas de la Memoria | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | **264.691.677** | **221.143.090** | **PATRIMONIO NETO** | **13** | **289.687.089** | **270.410.768** |
| **Inmovilizado material** | | **2.253** | **412** | Capital | | 267.577.040 | 267.577.040 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | | 2.253 | 412 | Reserva legal | | 156.252 | 156.252 |
| **Inversiones inmobiliarias** | **7** | **262.990.569** | **219.960.746** | Reservas en sociedades consolidadas | | 2.673.040 | -9.117.017 |
| **Inversiones financieras a largo plazo** | **9** | **1.698.855** | **1.181.932** | Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante | | 19.280.757 | 11.794.493 |
| Otros activos financieros | | 1.698.855 | 1.181.932 | | | | |
| | | | | **PASIVO NO CORRIENTE** | | **32.229.505** | **7.940.669** |
| | | | | **Subvenciones** | **14** | **1.413.665** | **1.522.383** |
| | | | | **Deudas a largo plazo** | **15** | **30.815.840** | **6.418.286** |
| | | | | Deudas con entidades de crédito | | 27.200.524 | 4.616.144 |
| | | | | Otros pasivos financieros | | 3.615.316 | 1.802.142 |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | **64.630.900** | **59.738.809** | **PASIVO CORRIENTE** | | **7.405.983** | **2.008.132** |
| **Existencias** | | **1.079** | **9.196** | **Deudas a corto plazo** | **15** | **5.618.153** | **1.356.332** |
| Anticipos a proveedores | | 1.079 | 9.196 | Deudas con entidades de crédito | | 5.461.579 | 1.356.200 |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | **10** | **3.345.402** | **1.674.597** | Otros pasivos financieros | | 156.574 | 132 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 2.717.189 | 992.930 | **Deudas empresas asociadas corto plazo** | **20.2** | **28.907** | **19.201** |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | **18.1** | 628.213 | 681.667 | **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | **1.758.923** | **632.599** |
| **Inversiones en empresas asociadas a corto plazo** | **9 y 20.2** | **61.053.472** | **57.579.278** | Proveedores | | 1.143.493 | 438.119 |
| Créditos a empresas asociadas | | 61.053.472 | 57.579.278 | Acreedores varios | | 1.601 | 1.534 |
| **Inversiones financieras a corto plazo** | **9** | **17.608** | **120** | Otras deudas con las Administraciones Públicas | **18.1** | 613.829 | 192.946 |
| Otros activos financieros | | 17.608 | 120 | Anticipos de clientes | | - | 522.330 |
| **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes** | **11** | **213.339** | **475.618** | | | | |
| Tesorería | | 213.339 | 475.618 | | | | |
| **TOTAL ACTIVO** | | **329.322.577** | **280.881.899** | **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | | **329.322.577** | **280.881.899** |

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2015

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

## SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2.015 | Ejercicio 2.014 |
|---|---|---|---|
| **OPERACIONES CONTINUADAS** | | | |
| **Importe neto de la cifra de negocios** | **19.1** | **19.969.217** | **15.356.313** |
| Prestación de servicios | | 19.969.217 | 15.356.313 |
| **Otros ingresos de explotación** | **19.1** | **71.988** | **93.176** |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 71.988 | 93.176 |
| **Aprovisionamientos** | | **-103.429** | **-502.536** |
| Trabajos realizados por otras empresas | | -103.429 | -502.536 |
| **Gastos de personal** | **19.3** | **-107.173** | **-90.608** |
| Sueldos, salarios y asimilados | | -89.812 | -74.643 |
| Cargas sociales | | -17.361 | -15.965 |
| **Otros gastos de explotación** | | **-2.266.706** | **-2.151.481** |
| Servicios exteriores | **19.2** | -1.022.693 | -939.009 |
| Tributos | **19.2** | -1.156.371 | -1.154.927 |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | | -87.642 | -57.545 |
| **Amortización del inmovilizado** | **7** | **-5.206.152** | **-4.469.732** |
| **Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras** | **14 y 19.1** | **108.718** | **108.717** |
| **Deterioro y resultado enajenaciones inmovilizado e inversiones inmob.** | **7** | **6.709.383** | **1.385.143** |
| Deterioro y pérdidas | | 2.598.836 | 1.687.357 |
| Resultados por enajenaciones y otras | | 4.110.547 | -302.214 |
| **Gastos e ingresos excepcionales** | | **-226.150** | **-** |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | **18.949.696** | **9.728.992** |
| **Ingresos financieros** | | **1.138.904** | **2.166.621** |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 1.138.904 | 2.166.621 |
| - En empresas asociadas | **20.1** | 1.047.411 | 2.092.686 |
| - En terceros | | 91.493 | 73.935 |
| **Gastos financieros** | **15** | **-807.843** | **-101.120** |
| Por deudas con terceros | | -807.843 | -101.120 |
| **RESULTADO FINANCIERO** | | **331.061** | **2.065.501** |
| **RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS** | | **19.280.757** | **11.794.493** |
| Impuestos sobre beneficios | **18.3** | - | - |
| **RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO** | | **19.280.757** | **11.794.493** |
| Resultado atribuido a intereses minoritarios | | - | - |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE** | **19.4** | **19.280.757** | **11.794.493** |
| | | - | |
| **Beneficio por acción:** | | | |
| Beneficio básico y diluido por acción | **19.5** | 4,33 | 2,65 |

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2015

## SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015

## A) ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2.015 | Ejercicio 2.014 |
|---|---|---|---|
| **RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)** | **13** | **19.280.757** | **11.794.493** |
| **TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)** | | - | - |
| **TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)** | | - | - |
| **TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)** | | **19.280.757** | **11.794.493** |
| Atribuibles a la Sociedad Dominante | | 19.280.757 | 11.794.493 |
| Atribuibles a Socios externos | | - | - |

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2015

## SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015

## B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

| | Capital | Reserva Legal | Resultados Ejercicios Anteriores | Reservas en Sociedades Consolidadas | Resultado del Ejercicio | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013** | **267.577.040** | **-** | **-1.228.592** | **-6.245.782** | **1.482.394** | **261.585.060** |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | **-** | **-** | **-** | **-** | **11.794.493** | **11.794.493** |
| **Operaciones con accionistas** | **-** | **156.252** | **1.228.592** | **-2.871.235** | **-1.482.394** | **-2.968.785** |
| -Distribución del resultado | - | 156.252 | 1.228.592 | -2.871.235 | -1.482.394 | -2.968.785 |
| **SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014** | **267.577.040** | **156.252** | **-** | **-9.117.017** | **11.794.493** | **270.410.768** |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | **-** | **-** | **-** | **-** | **19.280.757** | **19.280.757** |
| **Operaciones con accionistas** | **-** | **-** | **-** | **11.790.057** | **-11.794.493** | **-4.436** |
| -Traspaso de resultados | - | - | - | 11.794.493 | -11.794.493 | - |
| - Ampliación perímetro INVERETIRO | - | - | - | -4.436 | - | -4.436 |
| **SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015** | **267.577.040** | **156.252** | **-** | **2.673.040** | **19.280.757** | **289.687.089** |

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2015

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

## SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2.015 | Ejercicio 2.014 |
|---|---|---|---|
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)** | | **16.592.625** | **15.713.024** |
| **Resultado del ejercicio antes de impuestos** | | **19.280.757** | **11.794.493** |
| **Ajustes al resultado:** | | **-1.855.368** | **967.916** |
| - Amortización del inmovilizado (+) | 7 | 5.206.152 | 4.469.732 |
| - Variación de provisiones por operaciones comerciales (+/-) | | 87.642 | 57.545 |
| - Deterioros y resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-) | 7 | -6.709.383 | -1.385.143 |
| - Ingresos financieros (-) | 20.1 | -1.138.904 | -2.166.621 |
| - Gastos financieros (+) | 15 | 807.843 | 101.120 |
| - Imputación de subvenciones (+/-) | 14 | -108.718 | -108.717 |
| **Cambios en el capital corriente** | | **-1.163.825** | **885.114** |
| - Existencias (+/-) | | 8.117 | -9.196 |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | 10 | -1.758.447 | 799.289 |
| - Otros activos corrientes (+/-) | | -17.488 | 5.000 |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | | 603.993 | 90.021 |
| **Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación** | | **331.061** | **2.065.501** |
| - Pagos de intereses (-) | | -807.843 | -101.120 |
| - Cobros de intereses (+) | | 1.138.904 | 2.166.621 |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)** | | **-42.062.783** | **1.332.205** |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | | |
| **Pagos por inversiones** | | **-68.283.270** | **-528.292** |
| - Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material | 7 | -15.761.914 | -516.610 |
| - Otros activos financieros | | -516.923 | -11.682 |
| - Empresas del grupo y asociadas | 1 | -52.004.433 | - |
| **Cobros por desinversiones** | | **26.220.487** | **1.860.497** |
| - Inversiones inmobiliarias | 7 | 26.220.487 | 1.849.999 |
| - Otros activos financieros | | - | 10.498 |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)** | | **25.207.879** | **-17.263.074** |
| **Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio** | | **-** | **-2.968.786** |
| - Dividendos | | - | -2.968.786 |
| **Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero** | | **25.207.879** | **-14.294.288** |
| - Emisión de deudas con entidades de crédito | 20.2 | 28.659.375 | - |
| - Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito | 20.2 | - | -1.009.379 |
| - Pagos por créditos concedidos a empresas del Grupo y asociadas | | 22.698 | -13.303.163 |
| - Emisión de deudas con empresas asociadas | 20.2 | -3.474.194 | 19.201 |
| - Otros pasivos financieros | | - | -947 |
| **AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)** | | **-262.279** | **-217.845** |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 475.618 | 693.463 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 213.339 | 475.618 |

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2015

# SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada del
Ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015

## 1. Actividad del Grupo

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad Dominante), anteriormente denominada SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, S.A, se constituyó el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo. Su domicilio social se encontraba en Boulevard Prince Henri 9b, L-1724 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo y fue registrada en el Registro Mercantil de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés) con el número B165103. Con fecha 10 de junio de 2014, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante aprobó, entre otros acuerdos:

- Traslado del domicilio social, fiscal y administrativo (sede efectiva) a la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, sin disolución ni liquidación, continuando en España el ejercicio de las actividades que componen su objeto social, bajo nacionalidad española como una sociedad anónima regulada por la Ley española y en especial bajo el régimen legal y fiscal SOCIMI, manteniendo en la Bolsa de Luxemburgo la cotización de la totalidad de sus acciones.

- Cambio de denominación social, de "SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, S.A." a "SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.".

- Aprobación de los estados financieros de la Sociedad Dominante al 31 de mayo de 2014 (fecha de cierre de cuentas previo al traslado de domicilio y por tanto del cambio de nacionalidad).

- Aprobación de los nuevos Estatutos Sociales de acuerdo con la Legislación Española así como del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Tras la culminación del proceso de cambio de denominación social y traslado de la sede efectiva a Madrid (España), la Sociedad Dominante quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de octubre de 2014.

Su objeto social comprende las siguientes actividades:

- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley de SOCIMI").

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

- El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:

    - La 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 construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.

    - La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.

    - La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.

    - La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, aparta-hoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.

    - La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.

Por lo que respecta a las sociedades dependientes, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO SOCIMI, S.A.U., sus objetos sociales consisten en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, que incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto del Valor Añadido.

**Estructura del Grupo**

En el momento de la constitución de la Sociedad Dominante, el 1 de diciembre de 2011, ésta tenía en propiedad el 100% de las acciones de dos sociedades participadas (SOCIMI) denominadas COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, 2009, SOCIMI, S.A.U. y COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS, 2009, SOCIMI, S.A.U. En ese momento el Grupo estaba constituido por las tres sociedades, la sociedad holding y las dos sociedades participadas al 100%, presentando por tanto sus cuentas consolidadas por el método de consolidación global.

Tras la aprobación de la operación de fusión de ambas sociedades llevada a cabo el 25 de junio de 2013 con efectos desde el 1 de enero de 2013, la Sociedad Dominante comenzó a consolidar por integración global sólo la filial denominada COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, 2009, SOCIMI, S.A.U. que a su vez integraba los activos y pasivos de la filial absorbida, COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS, 2009, SOCIMI, S.A.U., no teniendo por tanto efecto alguno en la consolidación total del Grupo.

Con fecha 22 de enero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la adquisición del 100% de las participaciones sociales de la sociedad denominada INVERETIRO, S.L. por importe de 52.000.000 euros, importe calculado en base el valor de mercado de los activos de la sociedad (principalmente activos inmobiliarios) netos de deuda.

La operación de adquisición de la totalidad de las acciones de la sociedad dependiente fue elevada a público con fecha 27 de marzo de 2015 ante el Notario de Madrid D. Luis Pérez-Escolar Hernando. Tras la mencionada adquisición ésta ha pasado a ser propiedad de la Sociedad Dominante al 100%, una vez ha sido transformada y cambiada su denominación social a INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. y adaptando sus estatutos sociales a los de una SOCIMI. La valoración de los activos de la sociedad de fecha 31 de diciembre de 2014, base del valor de la transacción, fue realizada por el experto independiente TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. aplicando los estándares de valoración de Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS).

A partir de ese momento, la Sociedad Dominante presenta cuentas anuales consolidadas por el método de integración global de las dos sociedades participadas al 100%, esto es, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, 2009, SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U..

Tras la mencionada operación, la estructura del Grupo queda pues del siguiente modo:

| | **Datos al 31 de diciembre de 2015** |
|---|---|
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. | Sociedad Dominante<br>Capital Social: 267.577.040 euros<br>Activos: 320.216.786 euros<br>Patrimonio neto: 275.532.349 euros<br>Inversión en patrimonio CIBRA: 267.931.197 euros<br>Inversión en patrimonio INVERETIRO: 52.004.436 euros<br>Deuda financiera: No tiene |
| Cibra 2009 Socimi S.A.U. | Sociedad participada al 100%<br>Capital Social: 257.160.000 euros<br>Activos: 294.181.740 euros<br>Patrimonio neto: 281.603.375 euros<br>Deuda financiera: 8.001.420 euros |
| InveRetiro SOCIMI, S.A.U. | Sociedad participada al 100%<br>Capital Social: 44.992.853 euros<br>Activos: 73.132.180 euros<br>Patrimonio neto: 44.992.853 euros<br>Deuda financiera: 25.101.238 euros |

**Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015**

Con fecha 30 de septiembre de 2015, la Sociedad Dominante ha obtenido el registro 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 ha sido publicado en la página web del Mercado Alternativo de Renta Fija así como en la página web de la Sociedad Dominante. A los efectos del registro del mencionado programa de bonos, la Sociedad Dominante ha sido calificada a efectos crediticios con una calificación de BBB perspectiva estable ("investment grade") por Axesor. El programa tiene una vigencia de 1 año. Los fondos obtenidos de la emisión serán 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 ≥ 100.000 euros
- Destinatarios de la emisión: inversores cualificados

A fecha 31 de diciembre de 2015, no se ha realizado ninguna emisión de valores de Renta Fija de la Sociedad Dominante contra el programa mencionado por considerar los Administradores de

la Sociedad Dominante que las condiciones que el mercado demandaba en ese momento no se adecúan a las condiciones objetivo impuestas por la misma.

## 2. Legislación aplicable

La Sociedad Dominante, así como sus sociedades dependientes se encuentran reguladas 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 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 periodo 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 periodo 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 periodos 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 la16/2012, 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 2015 los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las dos sociedades del Grupo cumplen con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

## 3. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas y Principios de Consolidación

### 3.1. Principios contables

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2015 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 25 de febrero de 2016, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante "NIIF-UE").

Estas cuentas anuales, en cumplimiento de las NIIF-UE vigentes a la fecha de cierre del ejercicio, muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del

Grupo al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Saint Croix han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF-UE, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Saint Croix Holding Immobilier, S.A. celebrada el pasado 29 de junio de 2015 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. Asimismo, las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las sociedades integrantes del mismo correspondientes al ejercicio 2015, se encuentran pendientes de su aprobación por las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

**Normas e interpretaciones efectivas en el presente período**

Durante el ejercicio 2015 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2015, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

- Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2015:

| **Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea** | | **Obligación desde ejercicios iniciados a partir de:** |
|---|---|---|
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2011-2013 | Modificaciones menores de una serie de normas. | 1 de enero de 2015 |
| Modificación de NIC 19 – Contribuciones de empleados a planes de prestación definida | Normalmente el impacto será limitado, si se cumplen determinados requisitos facilita la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio del mismo período en que se pagan. | 1 de febrero de 2015 |
| Mejoras a las NIIF –ciclo 2010-2012 | Modificaciones menores de una serie de normas. | |

La aplicación de estas nuevas normas y modificaciones no han tenido impactos significativos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015.

- Normas e interpretaciones emitidas no vigentes:

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

| **Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea** | | **Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:** |
|---|---|---|
| **Aprobadas para su uso en la Unión Europea** | | |
| Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización | Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos. | 1 de enero de 2016 |
| Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas | Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio. | 1 de enero de 2016 |
| Modificación de la NIC 16 y NIIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014) | Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste en lugar de a valor razonable | 1 de enero de 2016 |
| Modificación de la NIC 27: Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014) | Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor | 1 de enero de 2016 |
| Modificaciones NIC 1: Iniciativa desgloses | Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.). | 1 de enero de 2016 |
| **No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea** | | |
| NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes | Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31). | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 9 Instrumentos financieros | Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39. | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016) | Nueva norma de arrendamientos que sustituye a NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas. | 1 de enero de 2019 |
| Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (Diciembre 2014) Inversión (Diciembre 2014) | Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión | Sin fecha definida |

Los Administradores de la Sociedad Dominante están evaluando los potenciales impactos derivados de la aplicación futura del resto de estas normas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

## 3.2. Principios de consolidación y sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

### Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad tiene facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad participada con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se presume que existe dicho control cuando la Sociedad Dominante ostenta la propiedad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos políticos de las entidades participadas o, siendo inferior este porcentaje, si existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que otorgan a la Sociedad su control.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido elimina dos en el proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una Sociedad Dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una Sociedad Dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2015, integradas por el método de integración global, son las siguientes:

| Euros | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sociedad** | **Domicilio Social** | **Coste de la Inversión y desembolsos pendientes** | **Deterioro** | **% Participación** | **Objeto Social** | **Capital Social** | **Otros componentes del Patrimonio Neto** | **Resultado del Ejercicio** |
| Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U (*) | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7. Madrid | 267.931.197 | - | 100,00% | Tenencia de activos inmobiliarios en renta (SOCIMI) | 257.160.000 | 4.531.093 | 18.498.617 |
| INVERETIRO, SOCIMI S.A.U (*) | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7. Madrid | 52.004.436 | - | 100,00% | Tenencia de activos inmobiliarios en renta (SOCIMI) | 44.992.853 | -231.260 | 2.464.962 |
| **Total** | | **319.935.633** | **-** | | | | | |

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales individuales, al 31 de diciembre de 2015, auditadas por Deloitte, S.L.

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación del ejercicio 2014, integradas por el método de integración global, son las siguientes:

| Euros | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sociedad** | **Domicilio Social** | **Coste de la Inversión y desembolsos pendientes** | **Deterioro** | **% Participación** | **Objeto Social** | **Capital Social** | **Otros componentes del Patrimonio Neto** | **Resultado del Ejercicio** |
| Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U (*) | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7. Madrid | 266.597.702 | - | 100,00% | Tenencia de activos inmobiliarios en renta (SOCIMI) | 257.160.000 | 4.845.207 | 12.082.697 |
| **Total** | | **266.597.702** | **-** | | | | | |

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales individuales, al 31 de diciembre de 2014, auditadas por Deloitte, S.L.

## 3.3. Comparación de la información

La información contenida en la presente memoria consolidada referida al ejercicio 2015 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2014. Si bien, hay que tener en cuenta tal y como se menciona en las Notas 1 y 3.2 de la presente memoria consolidada, la incorporación en el ejercicio 2015 de la sociedad INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. al perímetro de consolidación.

## 3.4. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de resultado global consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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 consolidada.

## 3.5. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas para cuantificar 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 (véanse notas 5.1 y 5.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 5.1).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015, 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.

### 3.6 Moneda

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo.

## 4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2015 de la Sociedad Dominante, a presentar por los Administradores de ésta a los accionistas, es la siguiente:

| | **Euros** |
|---|---|
| **Base de reparto:** | |
| Pérdidas y Ganancias | 9.755.905 |
| **Distribución:** | |
| Reservas primera aplicación PGC | 1.800.596 |
| Reserva legal | 975.590 |
| Dividendos | 6.979.719 |

En el ejercicio 2015, la Sociedad Dominante no ha abonado dividendo alguno contra los beneficios individuales de la Sociedad del ejercicio 2014 debido a la existencia al 31 de diciembre de 2014 de una reserva negativa de importe superior al beneficio neto obtenido en el ejercicio 2014. Dicha reserva negativa se generó como consecuencia de la aplicación del nuevo PGC debido al traslado de su sede efectiva mencionado en la Nota 1.

## 5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015, han sido las siguientes:

### 5.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación consolidado 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.

El Grupo 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, según el siguiente detalle:

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

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

**Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo 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.

El Grupo ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de los activos emitida con fecha 26 de enero de 2016 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 reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. 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.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

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

## 5.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos 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. El Grupo no cuenta con arrendamientos financieros al cierre de los ejercicios 2015 y 2014.

**Arrendamiento operativo**

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio en que se devengan.

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

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

**5.3 Instrumentos financieros**

**5.3.1 Activos financieros**

**Clasificación -**

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Las fianzas y depósitos constituidos por el Grupo en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.

**Valoración inicial -**

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

**Valoración posterior -**

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo 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.

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

### 5.3.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

## 5.4 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

## 5.5 Impuestos sobre beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

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

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

### 5.6 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de accionista a recibirlo. En cualquier caso, los interese y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

### 5.7 Provisiones y contingencias

Los administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, 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 del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas 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 consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

### 5.8 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas de terceros. No se prevén despidos que hagan necesaria la creación de una provisión por este concepto al 31 de diciembre de 2015.

### 5.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, 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 del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

### 5.10 Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de terceros distintos de los propietarios, el Grupo 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 la cuenta de resultados consolidada 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.

### 5.11 Transacciones con vinculadas

El Grupo 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 Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

## 6. Información por segmento

El Grupo identifica sus segmentos operativos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad Dominante, 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 2015 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Industrial

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo. En este sentido, el Grupo no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección del Grupo 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 del Grupo 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 del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

**Balance consolidado segmentado**

**Ejercicio 2015**

| ACTIVO | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total | Hoteles | Oficinas | Comercial | Industrial | Otros |
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **264.691.677** | **107.055.447** | **76.943.197** | **66.395.723** | **13.795.058** | **502.253** |
| Inmovilizado material | 2.253 | - | - | - | - | 2.253 |
| Inversiones inmobiliarias | 262.990.569 | 106.879.025 | 76.279.283 | 65.729.467 | 13.602.794 | 500.000 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 1.698.855 | 176.421 | 663.914 | 666.256 | 192.264 | - |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **64.630.900** | **269.962** | **2.421.767** | **43.068** | **-** | **61.896.103** |
| Existencias | 1.079 | - | - | - | - | 1.079 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 3.345.402 | 269.962 | 2.404.159 | 43.068 | - | 628.213 |
| Inversiones en empresas asociadas a corto plazo | 61.053.472 | - | - | - | - | 61.053.472 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 17.608 | - | 17.608 | - | - | - |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 213.339 | - | - | - | - | 213.339 |
| **TOTAL ACTIVO** | **329.322.577** | **107.325.409** | **79.364.964** | **66.438.791** | **13.795.058** | **62.398.356** |

| PASIVO | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total | Hoteles | Oficinas | Comercial | Industrial | Otros |
| **PATRIMONIO NETO** | **289.687.089** | **104.482.727** | **78.217.087** | **63.890.135** | **13.581.431** | **29.515.709** |
| Capital | 267.577.040 | 94.556.944 | 74.593.453 | 59.705.608 | 12.664.337 | 26.056.698 |
| Reserva legal | 156.252 | - | - | - | - | 156.252 |
| Reservas en sociedades consolidadas | 2.673.040 | - | - | - | - | 2.673.040 |
| Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante | 19.280.757 | 9.925.783 | 3.623.634 | 4.184.527 | 917.094 | 629.719 |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | **32.229.505** | **1.699.189** | **354.514** | **848.677** | **213.627** | **29.113.499** |
| Subvenciones | 1.413.665 | 1.413.665 | - | - | - | - |
| Deudas a largo plazo | 30.815.840 | 285.524 | 354.514 | 848.677 | 213.627 | 29.113.499 |
| **PASIVO CORRIENTE** | **7.405.983** | **1.143.493** | **793.363** | **1.699.979** | **-** | **3.769.148** |
| Deudas a corto plazo | **5.618.153** | **-** | **793.363** | **1.699.979** | **-** | **3.124.811** |
| Deudas empresas asociadas corto plazo | **28.907** | **-** | **-** | **-** | **-** | **28.907** |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | **1.758.923** | **1.143.493** | **-** | **-** | **-** | **615.430** |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | **329.322.577** | **107.325.409** | **79.364.964** | **66.438.791** | **13.795.058** | **62.398.356** |

**Ejercicio 2014**

| ACTIVO | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total | Hoteles | Oficinas | Comercial | Industrial | Otros |
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **221.143.090** | **128.892.371** | **45.314.457** | **46.935.850** | **-** | **412** |
| Inmovilizado material | 412 | - | - | - | - | 412 |
| Inversiones inmobiliarias | 219.960.746 | 128.682.866 | 44.935.562 | 46.342.318 | - | - |
| Inversiones financieras a largo plazo | 1.181.932 | 209.505 | 378.895 | 593.532 | - | - |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **59.738.809** | **667.295** | **325.635** | **-** | **-** | **58.745.879** |
| Existencias | 9.196 | - | - | - | - | 9.196 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.674.597 | 667.295 | 325.635 | - | - | 681.667 |
| Inversiones en empresas asociadas a corto plazo | 57.579.278 | - | - | - | - | 57.579.278 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 120 | - | - | - | - | 120 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 475.618 | - | - | - | - | 475.618 |
| **TOTAL ACTIVO** | **280.881.899** | **129.559.666** | **45.640.092** | **46.935.850** | **-** | **58.746.291** |

| PASIVO | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total | Hoteles | Oficinas | Comercial | Industrial | Otros |
| **PATRIMONIO NETO** | **270.410.768** | **127.253.527** | **44.688.610** | **39.936.153** | **-** | **58.532.478** |
| Capital | 267.577.040 | 119.792.522 | 44.437.347 | 35.741.119 | - | 67.606.052 |
| Reserva legal | 156.252 | - | - | - | - | 156.252 |
| Reservas en sociedades consolidadas | -9.117.017 | - | - | - | - | -9.117.017 |
| Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante | 11.794.493 | 7.461.005 | 251.263 | 4.195.034 | - | -112.809 |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | **7.940.669** | **1.868.019** | **429.152** | **5.643.498** | **-** | **-** |
| Subvenciones | 1.522.383 | 1.522.383 | - | - | - | - |
| Deudas a largo plazo | 6.418.286 | 345.636 | 429.152 | 5.643.498 | - | - |
| **PASIVO CORRIENTE** | **2.530.462** | **438.119** | **522.330** | **1.356.200** | **-** | **213.813** |
| Deudas a corto plazo | 1.356.332 | - | - | 1.356.200 | - | 132 |
| Deudas empresas asociadas corto plazo | 19.201 | - | - | - | - | 19.201 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.154.929 | 438.119 | 522.330 | - | - | 194.480 |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | **280.881.899** | **129.559.666** | **45.640.092** | **46.935.850** | **-** | **58.746.291** |

**Cuenta de resultados consolidada segmentada**

**Ejercicio 2015**

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Hoteles** | **Oficinas** | **Comercial** | **Industrial** | **Otros** | **Total** |
| Ingresos | 8.452.391 | 4.239.686 | 6.204.307 | 1.106.985 | 37.835 | 20.041.204 |
| Costes Indirectos | -938.421 | -735.813 | -340.216 | -56.538 | -15.630 | -2.086.618 |
| **Margen Neto** | **7.513.970** | **3.503.873** | **5.864.091** | **1.050.447** | **22.206** | **17.954.587** |
| Gastos generales | -101.817 | -33.585 | -65.041 | -13.335 | -176.915 | -390.692 |
| **Ebitda** | **7.412.153** | **3.470.288** | **5.799.051** | **1.037.113** | **-154.709** | **17.563.895** |
| **% s/ ingresos** | **87,69%** | **81,85%** | **93,47%** | **93,69%** | **-408,90%** | **87,64%** |
| Amortizaciones | -2.686.953 | -1.384.050 | -1.014.793 | -120.019 | -337 | -5.206.152 |
| Subvenciones | 108.718 | - | - | - | - | 108.718 |
| Resultados extraordinarios | -297.679 | 58.492 | 18.575 | - | -5.537 | -226.150 |
| Resultado enajenac. activos | 4.142.524 | -31.977 | - | - | - | 4.110.547 |
| Deterioro/Reversión | 1.237.406 | 1.780.195 | -418.765 | - | - | 2.598.836 |
| Resultado financiero | 9.613 | -269.314 | -199.539 | - | 790.302 | 331.062 |
| **Ebt** | **9.925.783** | **3.623.634** | **4.184.527** | **917.094** | **629.719** | **19.280.757** |
| Impuesto sociedades | - | - | - | - | - | - |
| **Resultado neto** | **9.925.783** | **3.623.634** | **4.184.527** | **917.094** | **629.719** | **19.280.757** |
| **% s/ ingresos** | **117,43%** | **85,47%** | **67,45%** | **82,85%** | **1664,36%** | **96,21%** |

**Ejercicio 2014**

| | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Hoteles** | **Oficinas** | **Comercial** | **Otros** | **Total** |
| Ingresos | 8.660.505 | 1.910.768 | 4.865.785 | 12.430 | 15.449.488 |
| Costes Indirectos | -1.183.711 | -413.009 | -198.820 | -103.036 | -1.898.576 |
| **Margen Neto** | **7.476.794** | **1.497.759** | **4.666.965** | **-90.606** | **13.550.912** |
| Gastos generales | -496.823 | -166.465 | -182.758 | - | -846.046 |
| **Ebitda** | **6.979.971** | **1.331.294** | **4.484.207** | **-90.606** | **12.704.866** |
| **% s/ ingresos** | **80,60%** | **69,67%** | **92,16%** | **-728,93%** | **82,23%** |
| Amortizaciones | -2.941.204 | -702.268 | -826.233 | -28 | -4.469.732 |
| Subvenciones | 108.717 | - | - | - | 108.717 |
| Resultado enajenac. activos | - | -302.215 | - | - | -302.215 |
| Deterioro/Reversión | 2.142.292 | -333.956 | -120.979 | - | 1.687.357 |
| Resultado financiero | 1.171.229 | 258.408 | 658.039 | -22.175 | 2.065.501 |
| **Ebt** | **7.461.005** | **251.263** | **4.195.034** | **-112.809** | **11.794.493** |
| Impuesto sociedades | - | - | - | - | - |
| **Resultado neto** | **7.461.005** | **251.263** | **4.195.034** | **-112.809** | **11.794.493** |
| **% s/ ingresos** | **86,15%** | **13,15%** | **86,21%** | **-907,55%** | **76,34%** |

El detalle de los **ingresos y valor neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 31 de diciembre de 2015 en comparación con el 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

| **Segmento** | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **31/12/2015** | | | **31/12/2014** | | **31/12/2014** |
| | **Ingresos** | **%** | **Coste neto** | **Ingresos** | **%** | **Coste neto** |
| Hoteles | 8.452.391 | 42,18% | 106.879.025 | 8.660.505 | 56,06% | 128.682.866 |
| Oficinas | 4.239.686 | 21,15% | 76.279.283 | 1.910.768 | 12,37% | 44.935.562 |
| Comercial | 6.204.307 | 30,96% | 65.729.467 | 4.865.785 | 31,49% | 46.342.318 |
| Industrial | 1.106.985 | 5,52% | 13.602.794 | - | - | - |
| Otros ingresos | 37.836 | 0,19% | 500.000 | 12.430 | 0,08% | - |
| **Total ingresos** | **20.041.205** | **100,00%** | **262.990.569** | **15.449.488** | **100,00%** | **219.960.746** |

Desde un punto de vista geográfico, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid mantiene su contribución a los ingresos

totales (60%). El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es como sigue:

| Zona | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2015 | | 31/12/2014 | |
| | Ingresos | % | Ingresos | % |
| Madrid | 12.036.683 | 60,06% | 7.855.078 | 50,84% |
| Huelva | 6.648.837 | 33,18% | 6.258.965 | 40,51% |
| Castellón | 1.355.685 | 6,76% | 1.335.445 | 8,64% |
| **Total** | **20.041.205** | **100,00%** | **15.449.488** | **100,00%** |

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (93% en 2015, frente al 91% en 2014) manteniendo la proporción entre Madrid (60%) y Huelva (33%).

## 7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2015 y 2014, han sido los siguientes:

**Ejercicio 2015**

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo al 31/12/2014 | Ampliación perímetro (Nota 1) | Adiciones | Retiros/ Reversiones | Traspasos | Saldo al 31/12/2015 |
| **Coste:** | | | | | | |
| Inmuebles arrend. | 271.594.479 | 52.261.724 | 14.329.736 | -32.430.077 | 66.862 | 305.822.724 |
| Invers. curso y antic. | 66.862 | - | 1.430.000 | - | -66.862 | 1.430.000 |
| **Total coste** | **271.661.341** | **52.261.724** | **15.759.736** | **-32.430.077** | **-** | **307.252.724** |
| **Amortiz. acum.:** | | | | | | |
| Inmuebles arrend. | -26.237.589 | -274.380 | -5.206.152 | 4.105.169 | - | -27.612.952 |
| **Total amort. acum.** | **-26.237.589** | **-274.380** | **-5.206.152** | **4.105.169** | **-** | **-27.612.952** |
| **Deterioro:** | | | | | | |
| Inmuebles arrend. | -25.463.006 | - | -418.766 | 9.232.569 | - | -16.649.203 |
| **Total deterioro** | **-25.463.006** | **-** | **-418.766** | **9.232.569** | **-** | **-16.649.203** |
| **Invers. inmob. netas** | **219.960.746** | **51.987.344** | **10.134.818** | **-19.092.339** | **-** | **262.990.569** |

**Ejercicio 2014**

| | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Saldo al 31/12/2013 | Adiciones | Retiros/ Reversiones | Saldo al 31/12/2014 |
| **Coste:** | | | | |
| Inmuebles arrend. | 273.329.406 | 516.168 | -2.184.233 | 271.661.341 |
| **Total coste** | **273.329.406** | **516.168** | **-2.184.233** | **271.661.341** |
| **Amortiz. acum.:** | | | | |
| Inmuebles arrend. | -21.799.904 | -4.469.733 | 32.048 | -26.237.589 |
| **Total amort. acum.** | **-21.799.904** | **-4.469.733** | **32.048** | **-26.237.589** |
| **Deterioro:** | | | | |
| Inmuebles arrend. | -27.150.363 | -1.958.477 | 3.645.834 | -25.463.006 |
| **Total deterioro** | **-27.150.363** | **-1.958.477** | **3.645.834** | **-25.463.006** |
| **Invers. inmob. netas** | **224.379.139** | **-5.912.042** | **1.493.649** | **219.960.746** |

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.

En el epígrafe "Inmovilizado en curso y anticipos" del balance al 31 de diciembre de 2015 adjunto se recoge el coste de las inversiones en curso, que será traspasado al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" en el momento en que entren en uso, siendo el importe al 31 de diciembre de 2015 de 930.000 euros, todo ello invertido en 2015 (66.862 euros en 2014). Adicionalmente, este epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" recoge el pago de 500.000 euros realizado por la Sociedad COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, SOCIMI, S.A.U. el 5 de mayo de 2015 como anticipo de la compra de un local en la calle Gran Vía de Madrid. El precio total de compra será de 13.000.000 euros y será efectivo en el plazo de un año y seis meses, siempre y cuando se entregue el inmueble en las condiciones pactadas.

Las inversiones del ejercicio 2015 en inmuebles han ascendido a 66.591.459 euros (449.306 euros en 2014). Las principales altas registradas en este epígrafe, durante el ejercicio 2015, corresponden principalmente a:

- Reformas realizadas en los hoteles por importe de 1.536.924 euros: Hotel Playa Canela (414.067 euros), Hotel Meliá Atlántico (37.944 euros), Hotel Isla Canela Golf (65.704 euros), Hotel Barceló (930.000 euros), Hotel Tryp Cibeles (56.446 euros) y Hotel Tryp Atocha (25.186 euros) y Sanchinarro VI (7.577 euros).

- Con fecha 27 de febrero de 2015, la Sociedad COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, SOCIMI, S.A.U. adquirió una nave industrial logística ubicada en Daganzo de Arriba (Madrid) con 13.810 m2 edificados sobre una parcela de 27.165 m2 y una edificabilidad remanente de 5.200 m2, por importe de 13.600.000 euros pagada al contado. La nave industrial está actualmente arrendada a TELEPIZZA, S.A. en virtud de un contrato de arrendamiento a largo plazo cuya vigencia, de obligado cumplimiento, expira en mayo de 2027, siendo éste prorrogable. El coste total de la operación incluyendo los costes de adquisición de la misma ha ascendido a 13.722.813 euros.

- Con fecha 27 de marzo de 2015, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las acciones de la sociedad denominada INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. por importe de 52.000.000 euros. Esta operación supone la incorporación a los activos inmobiliarios consolidados de la Sociedad de los siguientes activos valorados a coste bruto: un inmueble de oficinas situado en la calle Titán 13 de Madrid compuesto por 6.630,77 m2 sobre rasante + 7.936,94 m2 bajo rasante (actualmente alquilado a "Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. (CLH)") cuyo coste en libros asciende a 26.240.597 euros (y, (ii) varios locales comerciales con 2.667,80 m2 sobre rasante + 55,59 m2 de plazas de aparcamiento situados en la calle Conde de Peñalver 16 de Madrid (actualmente alquilados a "ZARA España, S.A.") cuyo coste en libros asciende a 18.782.719 euros. La operación descrita ha generado un fondo de comercio atribuible a sus activos por importe de 7.238.407 euros que se ha registrado como mayor coste a efectos de consolidación y se irá amortizando en base a la vida útil estimada de los edificios. La valoración de los activos de la sociedad adquirida de fecha 31 de diciembre de 2014, base del valor de la transacción, fue realizada por el experto independiente TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. aplicando los estándares de valoración de Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS). Dicha adquisición se realizó a la sociedad vinculada al Grupo denominada COGEIN, S.L. en condiciones de mercado.

Durante el ejercicio 2015 se han producido bajas de inmuebles por importe de 32.430.077 euros (2.184.233 euros en 2014). Las principales bajas del ejercicio 2015 por importe bruto de 32.198.586 euros corresponden a la venta del Hotel Tryp Atocha así como inmuebles en Sanchinarro VII por importe de 231.491 euros que se han vendido a terceros con un resultado neto positivo conjunto de 4.110.547 euros (resultado neto negativo de 302.215 euros en 2014). Dicho importe ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2015 adjunto. El

Hotel Tryp Atocha, tenía asociado en el momento de la venta un deterioro de 6.214.967 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, el Grupo ha procedido a valorar a cierre del ejercicio 2015 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que han sido realizadas por el experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., arrojan en algunos activos un valor razonable inferior al valor neto contable de las mismas, por lo que el Grupo ha calculado los deterioros correspondientes. El detalle de los segmentos para los que ha sido necesario el registro de deterioros es el siguiente:

| **Segmentos** | **Deterioros (Euros)** | |
|---|---|---|
| | **2015** | **2014** |
| Hoteles | - | 241.022 |
| Oficinas | - | 890.490 |
| Comercial | 418.766 | 826.964 |
| Industrial | - | - |
| **Total** | **418.766** | **1.958.476** |

Por otro lado, como resultado de la mencionada valoración de activos del Grupo, éste ha procedido a revertir en el ejercicio 2015 deterioros por importe de 3.017.602 euros de acuerdo al siguiente detalle (3.645.834 euros en el ejercicio 2014):

| **Segmentos** | **Reversiones (Euros)** | |
|---|---|---|
| | **2015** | **2014** |
| Hoteles | 1.237.407 | 2.383.315 |
| Oficinas | 1.335.433 | 556.534 |
| Comercial | 444.762 | 705.985 |
| Industrial | - | - |
| **Total** | **3.017.602** | **3.645.834** |

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 63.315.286 euros, (48.080.867 euros en 2014) vinculados principalmente, a los locales situados en la calle Gran Vía, 34 de Madrid, calle Albalá, 7 de Madrid, Hotel Barceló Isla Canela, Hotel Tryp Cibeles de Madrid, la nave industrial situada en Daganzo de Arriba, las oficinas situadas en la Callé Titán, 13 de Madrid y los locales situados en la calle Conde Peñalver, 16 de Madrid.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

| **Segmentos** | **GAV (Euros)** | |
|---|---|---|
| | **31/12/2015** | **31/12/2014** |
| Hoteles | 113.102.010 | 134.450.199 |
| Oficinas | 76.502.309 | 44.935.562 |
| Comercial | 120.148.186 | 88.655.852 |
| Industrial | 16.053.350 | - |
| **Total** | **325.805.855** | **268.041.613** |

El detalle de los m2 sobre rasante de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo es:

| Segmentos | M2 sobre rasante | |
|---|---|---|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Hoteles | 80.135 | 87.960 |
| Oficinas | 23.602 | 17.038 |
| Comercial | 20.441 | 19.204 |
| Industrial | 13.810 | - |
| **Total** | **137.988** | **124.202** |

Al 31 diciembre de 2015, el grado de ocupación de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 91,18% (87,56% en 2014) en base a los metros cuadrados arrendados.

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

Dentro del portfolio de activos en renta del Grupo, existen 5 hoteles localizados en Isla Canela (Huelva) que se encuentran afectos a garantías hipotecarias al 31 de diciembre de 2015 por importe de 22.946.506 euros (29.741.863 euros en 2014), correspondientes a cinco préstamos hipotecarios bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos, quedando COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U., constituida como dueña, no deudora, de las mencionadas fincas registrales. El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 31 de diciembre de 2015 por activo es el siguiente:

| Inmueble | Euros | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| Hotel Meliá Atlántico | 10.247.704 | 12.007.694 |
| Hotel Barceló Isla Canela | 8.130.512 | 9.852.341 |
| Hotel Iberostar Isla Canela | 2.400.000 | 4.000.000 |
| Hotel Playa Canela | 1.961.542 | 3.269.234 |
| Hotel Isla Canela Golf | 206.748 | 612.594 |
| **Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre hoteles** | **22.946.506** | **29.741.863** |

Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y la sociedad dependiente, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U., firmaron un "Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria" por el que la segunda presta a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responderán de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A. se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Por la prestación del servicio descrito Isla Canela, S.A. paga a la sociedad dependiente, en concepto de honorarios, una cantidad anual alzada equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos garantizados con hipoteca calculado al 31 de diciembre de cada año que se factura y paga el último día de cada año natural. Este importe podrá ser modificado anualmente por acuerdo entre las partes para adaptarlo al precio medio de mercado que satisfaga la sociedad dependiente por la prestación por parte de Entidades financieras de garantías bancarias (avales bancarios y seguros de caución). Durante el ejercicio 2015, los ingresos derivados de este contrato que se han devengado y facturado a Isla Canela, S.A. han ascendido a 67.079 euros (82.761 euros en el ejercicio 2014) (véase Nota 20.1).

Por otro lado, los activos en renta de las Sociedades Dependientes se encuentran afectos a garantías hipotecarias a 31 de diciembre de 2015 por importe de 29.693.866 euros, correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 31 de diciembre de 2015 por activo es el siguiente:

| Inmueble | Euros |
|---|---|
| Titán, 13 | 15.206.092 |
| Conde de Peñalver, 16 | 9.873.571 |
| Plaza de España (Castellón) | 4.614.203 |
| **Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos** | **29.693.866** |

En los ejercicios 2015 y 2014 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 19.969.217 euros y 15.356.313 euros, respectivamente (véase Nota 19.1).

Al cierre del ejercicio 2015, 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 2015, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 4.680.402 euros (mismo importe al cierre del ejercicio 2014).

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## 8. Arrendamientos operativos

Al cierre los ejercicios 2015 y 2014, el Grupo 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:

| Arrendamientos operativos Cuotas mínimas | Euros | |
|---|---|---|
| | Valor nominal 2015 | Valor nominal 2014 |
| Menos un año | 18.651.518 | 15.534.760 |
| Entre uno y cinco años | 66.215.792 | 72.694.557 |
| Más de cinco años | 40.028.534 | 29.638.326 |
| **Total** | **124.895.844** | **117.867.643** |

En 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):

| Tipología | WAULT | |
|---|---|---|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Hoteles | 6,34 | 8,55 |
| Oficinas | 5,42 | 3,82 |
| Comercial | 6,88 | 7,91 |
| Industrial | 12,00 | - |
| **Total Promedio** | **6,70** | **7,21** |

## 9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 son los siguientes:

| Activos Financieros: Naturaleza / Categoría | Euros | |
|---|---|---|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| | Préstamos y Partidas a Cobrar | |
| Otros activos financieros | 1.698.855 | 1.181.932 |
| **Largo plazo / no corrientes** | **1.698.855** | **1.181.932** |
| Créditos a empresas vinculadas (Nota 20.2) | 61.053.472 | 57.579.278 |
| **Corto plazo / corrientes** | **61.053.472** | **57.579.278** |
| **Total** | **62.752.327** | **58.761.210** |

El Grupo es excedentario en la generación de caja por operaciones corrientes derivadas de su actividad principal definida en el objeto social de la Sociedad Dominante y sociedades dependientes. En este sentido, como consecuencia de ello y para rentabilizar al máximo sus flujos de caja positivos, las sociedades dependientes tienen acordados diversos contratos de financiación con partes vinculadas en condiciones de mercado (véase Nota 20.2). Dichos créditos a empresas vinculadas se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas a corto plazo" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2015 adjunto.

El movimiento de los epígrafes de "Créditos empresas asociadas a corto plazo" y de "Otros activos financieros no corrientes", durante los ejercicios 2015 y 2014, es como sigue:

### Ejercicio 2015

| Activos financieros Naturaleza/Categoría | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2014 | Ampliación perímetro (Nota 1) | Adiciones | Retiros | Traspasos | 31/12/2015 |
| Créditos a empresas asociadas (Nota 20.2) | 57.579.278 | 28.067.582 | 17.826.688 | -42.420.076 | - | 61.053.472 |
| Otros activos financieros | 1.181.932 | 553.445 | 204.864 | -223.778 | -17.608 | 1.698.855 |
| **Total** | **58.761.210** | **28.621.027** | **18.031.552** | **-42.643.854** | **-17.608** | **62.752.327** |

### Ejercicio 2014

| Activos financieros Naturaleza/Categoría | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | 31/12/2013 | Adiciones | 31/12/2014 |
| Créditos a empresas asociadas (Nota 20.2) | 44.276.115 | 13.303.163 | 57.579.278 |
| Otros activos financieros | 1.170.250 | 11.682 | 1.181.932 |
| **Total** | **45.446.365** | **13.314.845** | **58.761.210** |

Durante el ejercicio 2015, la variación del epígrafe "Créditos a empresas Asociadas" se corresponde fundamentalmente a la cuenta de cash pooling que las sociedades dependientes tienen con Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A., por la cual el Grupo tiene al cierre del ejercicio 2015 un saldo pendiente de cobro de 60.864.365 euros dentro de este esquema de financiación al Grupo.

El resto del importe de la cuenta "Créditos a empresas Asociadas", al 31 de diciembre de 2015, se corresponde con el crédito mantenido a la sociedad vinculada COGEIN, S.L. por importe de 189.107 euros.

Por otra parte, el epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" recoge las fianzas recibidas de clientes depositadas en el IVIMA relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 8.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Otros activos financieros corrientes y no corrientes", al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020 y siguientes** | **Total** |
| Otros activos financieros | 17.608 | 424.422 | 82.046 | 203.361 | 989.026 | 1.716.463 |
| **Total** | **17.608** | **424.422** | **82.046** | **203.361** | **989.026** | **1.716.463** |

## 10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

| **Descripción** | **Euros** | |
|---|---|---|
| | **31/12/2015** | **31/12/2014** |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 2.717.189 | 992.928 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18.1) | 628.213 | 681.667 |
| **Total** | **3.345.402** | **1.674.597** |

El saldo del epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" presenta el siguiente desglose, al cierre de los ejercicios 2015 y 2014:

| **Descripción** | **Euros** | |
|---|---|---|
| | **31/12/2015** | **31/12/2014** |
| Clientes | 719.230 | 174.661 |
| Efectos comerciales en cartera | 1.997.959 | 818.267 |
| Clientes de dudoso cobro | 236.895 | 270.881 |
| Deterioro | -236.895 | -270.881 |
| **Total** | **2.717.189** | **992.928** |

El saldo de clientes, a cierre del ejercicio 2015, recoge los importes pendientes de cobro correspondientes a la renta del cuarto trimestre de 2015, así como la renta variable del Hotel Iberostar Isla Canela (Huelva), propiedad de la sociedad dependiente COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U.

Uno de los arrendatarios, Unidad Editorial S.A., expresó a la sociedad dependiente, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U., su voluntad de resolver el contrato mediante el envío de una carta con fecha 3 de febrero de 2014. Desde esa fecha, el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento. Con fecha 20 enero de 2015 se notificó a la sociedad dependiente la demanda interpuesta por Unidad Editorial S.A. en relación al edificio de la Calle Pradillo 42 en virtud de la cual se solicitaba: (i) se declare resuelto con fecha 1 de marzo de 2014 el contrato de arrendamiento de fecha 27 de febrero de 2009; (ii) se declarase no haber lugar a pagar por parte de Unidad Editorial S.A. más indemnización que la correspondiente al importe de 1.676.870 euros, coincidente con la cifra del aval ya ejecutado por la sociedad dependiente y (iii) se condenase a la sociedad dependiente al pago de las costas. Con fecha de 17 de febrero de 2015, la sociedad dependiente contestó a la demanda, formulando demanda reconvencional, la cual fue contestada por Unidad Editorial S.A. mediante escrito notificado el 17 de abril de 2015. Con fecha 9 de septiembre de 2015 se celebró el Juicio y con fecha 2 de octubre de 2015 se dictó sentencia por el Juzgado de 1ª Instancia número 44 de Madrid (P.O. 10/2015), por el que se desestimaba la demanda interpuesta por Unidad Editorial S.A. y se estimaba íntegramente la reconvención formulada por la sociedad dependiente, quedando, en consecuencia, en pleno vigor el contrato de arrendamiento con la obligación de Unidad Editorial S.A. de pagar todas las rentas arrendaticias y entregar las garantías pactadas (pagarés y avales anuales) hasta la expiración del contrato. Al 31 de diciembre de 2015, el importe pendiente de cobro por este contrato asciende a 1.554.044 euros, recogido en el epígrafe de "Efectos comerciales en cartera" del balance de situación consolidado a dicha fecha.

Con fecha 9 de febrero de 2016, la sociedad dependiente ha cobrado la totalidad de las facturas pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2015 así como la renta de enero y febrero de 2016. Así mismo, Unidad Editorial, S.A. ha entregado a la sociedad dependiente la totalidad de los pagarés correspondientes a la anualidad de 2016 de acuerdo con el contrato.

## 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 2015. 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 del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del mismo y en las políticas del Grupo PRYCONSA, 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 al Grupo:

### a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito del Grupo 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. El Grupo 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 Dominante sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima 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 el Grupo 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, el Grupo, al 31 de diciembre de 2015, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

### d) Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene cuadro préstamos a largo plazo que financian 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 el Grupo no tiene una alta exposición a la deuda. La política del Grupo respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc… dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto inmaterial en los resultados del Grupo habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

### 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 del Grupo.

## 13. Patrimonio neto y Fondos propios

### a) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital suscrito de la Sociedad Dominante 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, existiendo ciertas restricciones estatutarias a su transferibilidad (derecho preferente de compra).

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización desde el 21 de diciembre de 2011 en la Bolsa de Luxemburgo. La cotización al cierre del ejercicio y la cotización media del último trimestre de 2015 han sido de 63,80 y 63,41 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 de la Sociedad Dominante en un porcentaje igual o superior al 10%, al 31 de diciembre de 2015, son las siguientes:

| Accionista | Número de Acciones | Porcentaje de Participación |
|---|---|---|
| Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. | 498.201 | 11,19% |
| COGEIN, S.L. | 459.786 | 10,33% |

### b) Reservas de la Sociedad Dominante

**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.

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 2015, la reserva legal de la Sociedad Dominante no está totalmente constituida.

**Reservas de primera aplicación al PGC**

Como se indica en la Nota 1, durante el ejercicio 2014 la Sociedad Dominante trasladó su domicilio social a España, por lo que, en cumplimiento de la legislación vigente, las cuentas anuales del ejercicio 2014 eran las primeras que se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007 de 16 de noviembre, y que entró en vigor el 1 de enero de 2008.

En concreto, el único ajuste necesario para adaptar las cifras comparativas del ejercicio 2013 al Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007, de 16 de noviembre se refería al registro, en ejercicio anteriores, de los ingresos por dividendos distribuidos por su sociedad dependiente, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. Dado que dichos dividendos distribuidos procedían inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición de la inversión, bajo Plan General Contable español, no procedía su registro como ingreso, sino minorando el valor de la inversión. En este sentido, la Sociedad re-expresó la información comparativa del ejercicio 2013, registrando una minoración del coste de la participación mantenida en su sociedad dependiente y un cargo en reservas por el importe equivalente a los dividendos percibidos en ejercicios anteriores, y registrados como ingreso, por importe conjunto de 4.211.445 euros.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad Dominante ha adecuado al valor de las inversiones en instrumentos de patrimonio parte del importe de la reserva negativa calculada a 31 de diciembre de 2014, minorando dicha reserva negativa por importe de 1.333.495 euros contra el valor de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo. El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 corresponde, por tanto, a la reserva de primera aplicación del Plan General Contable por importe de 1.956.848 euros.

**c) 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.

**Gestión del capital**

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos propios. Sólo en el caso de nuevas inversiones el Grupo puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las mismas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

Las sociedades del Grupo tienen 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.

**d) Reservas en sociedades consolidadas**

El detalle por sociedad de la composición del epígrafe de reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **31/12/2015** | **31/12/2014** |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. | 8.917.579 | 1.209.306 |
| COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. | -6.240.104 | -10.326.323 |
| INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. | -4.435 | - |
| **Total** | **2.673.040** | **-9.117.017** |

**14. Subvenciones de capital**

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

**Ejercicio 2015**

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | **31/12/2014** | **Aplicaciones** | **31/12/2015** |
| Subvenciones de capital | 1.522.383 | -108.718 | 1.413.665 |
| **Total** | **1.522.383** | **-108.718** | **1.413.665** |

**Ejercicio 2014**

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | **31/12/2013** | **Aplicaciones** | **31/12/2014** |
| Subvenciones de capital | 1.631.099 | -108.716 | 1.522.383 |
| **Total** | **1.631.099** | **-108.716** | **1.522.383** |

Las subvenciones concedidas al Grupo en ejercicios anteriores, corresponden a los siguientes conceptos: Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por importe de 3.180.000 euros para el desarrollo de la zona.

Dentro de este grupo de subvenciones se pueden distinguir las siguientes:

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.550.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.106.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 490.000 euros, correspondiente al 14% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 34.000 euros con el fin de mejorar las instalaciones del Hotel Barceló Isla Canela situado en Ayamonte, (Huelva).

Excepto por la subvención del Hotel Barceló Isla Canela que fue concedida en el ejercicio 2011, las subvenciones descritas anteriormente fueron traspasadas al Grupo desde Isla Canela, S.A. en base al acuerdo de escisión parcial origen de la sociedad dependiente, 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 dependiente contabilizó desde entonces la imputación a resultados de las subvenciones traspasadas.

En este sentido, durante el ejercicio 2015 se ha imputado como ingreso un importe de 108.718 euros en el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (108.717 euros en 2014).

## 15. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, son los siguientes:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **31/12/2015** | **31/12/2014** |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo | 27.200.524 | 4.616.144 |
| Otros pasivos financieros | 3.615.316 | 1.802.142 |
| **Total Deudas a largo plazo** | **30.815.840** | **6.418.286** |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo | 5.461.579 | 1.356.200 |
| Otros pasivos financieros | 156.574 | 132 |
| **Total Deudas a corto plazo** | **5.618.153** | **1.356.332** |
| **Total Deudas financieras a corto y largo plazo** | **36.433.993** | **7.774.618** |

Los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" corresponden a préstamos con garantía hipotecaria contratados con Caixabank y Banco Santander y que al cierre del ejercicio 2015 están pendientes de vencimiento y amortización. Dichos préstamos hipotecarios hacen referencia a unos préstamos en los que el Grupo se subroga (Caixabank) en el proceso de adquisición de los locales adquiridos en el ejercicio 2011 en Plaza de España (Castellón), así como a la contratación en el ejercicio 2015 de dos préstamos con garantía hipotecaria con Banco Santander sobre los inmuebles de uso comercial situados en Conde de Peñalver 16 (Madrid) y oficinas de la calle Titán 13 (Madrid).

Las características de dichos préstamos, son las siguientes (Nota 7):

| Inmueble | Inicio | Euros | | Vencimiento |
|---|---|---|---|---|
| | | Importe inicial | Capital pendiente | |
| Plaza España, Castellón | 2.007 | 4.195.000 | 938.420 | 2018 |
| Plaza España, Castellón | 2.010 | 7.200.000 | 3.675.783 | 2020 |
| Titán, 13 | 2.015 | 15.735.000 | 15.206.092 | 2025 |
| Conde de Peñalver, 16 | 2.015 | 10.217.000 | 9.873.572 | 2025 |
| **Total** | | **37.347.000** | **29.693.867** | |

Adicionalmente dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" se encuentran dos pólizas de crédito, una de ellas contratada con Banca March, cuyo contrato se inició en noviembre de 2014 y ha sido renovada el 19 de noviembre de 2015 con un límite de 3.000.000 euros, encontrándose dispuesta, al 31 de diciembre de 2015, en un importe de 2.851.534 euros, y otra con Bankinter, cuyo contrato se inició el 19 de enero de 2015, con un límite de 5.000.000 euros, encontrándose dispuesta, al 31 de diciembre de 2015, en un importe de 95.129 euros habiendo sido renovada por 12 meses más al vencimiento.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el ejercicio 2015, ascienden a 807.843 (101.120 euros en el ejercicio 2014), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los tipos de interés de los préstamos se establecen en términos de mercado más un diferencial fijo.

El epígrafe "Fianzas y depósitos" recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 8.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 y siguientes | Total |
| Deudas entidades crédito (*) | 5.461.579 | 2.510.093 | 2.107.903 | 2.082.610 | 20.499.918 | 32.662.103 |
| Fianzas a largo plazo | - | 778.148 | 212.878 | 380.353 | 2.243.937 | 3.615.316 |
| Fianzas a corto plazo | 156.574 | - | - | - | - | 156.574 |
| **Total** | **5.618.153** | **3.288.241** | **2.320.781** | **2.462.963** | **22.743.855** | **36.433.993** |

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 29.693.867 euros, disposiciones en póliza de crédito por importe de 2.946.663 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 21.573 euros.

## 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.

| | 2015 |
|---|---|
| | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 25,42 |
| Ratio de operaciones pagadas | 26,00 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 21,06 |
| | Euros |
| Total pagos realizados | 3.621.870 |
| Total pagos pendientes | 481.136 |

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 consolidado adjunto.

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 al Grupo en el ejercicio 2015 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).

## 17. Garantías comprometidas con terceros

El Grupo, al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, no tiene avales otorgados a favor de terceros.

No obstante lo anterior, como se indica en la Nota 7, los 5 hoteles propiedad del Grupo situados en Isla Canela (Ayamonte - Huelva) están afectos a garantías hipotecarias por importe de 22.946.506 euros, correspondientes a cinco préstamos bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos. Dicho saldo corresponde al saldo pendiente de vencimiento y amortización, al 31 de diciembre de 2015, de los 5 préstamos hipotecarios mencionados y correspondientes a cada uno de los inmuebles. En este sentido, como se indica en la Nota 7, el Grupo tiene formalizado con Isla Canela, S.A. un contrato de garantía hipotecaria, respondiendo de la devolución, por parte de dicha sociedad vinculada, de los préstamos hipotecarios asociados a los hoteles propiedad del Grupo, hasta la amortización definitiva de los préstamos, recibiendo una comisión equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos hipotecarios garantizados.

## 18. Administraciones Públicas y Situación fiscal

### 18.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

**Saldos deudores**

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **31/12/2015** | **31/12/2014** |
| Hacienda Pública, retenciones ejercicio | 369.632 | 681.667 |
| Hacienda Pública, retenciones ejercicios anteriores | 253.954 | - |
| Impuesto sobre Valor Añadido | 4.627 | - |
| **Total** | **628.213** | **681.667** |

Las deudas de la Hacienda Pública con el Grupo al 31 de diciembre de 2015 corresponden, principalmente, a las retenciones practicadas sobre intereses de capital derivadas del sistema de financiación al Grupo y sobre los dividendos.

Con fecha 2 de febrero de 2016 un importe de 253.954 euros correspondiente a retenciones sobre dividendos que permanecían pendientes de cobro al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 ha sido íntegramente cobrado por la Sociedad Dominante.

**Saldos acreedores**

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **31/12/2015** | **31/12/2014** |
| Hacienda Pública, acreedora por IRPF | 15.764 | 11.021 |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA | 417.201 | 180.585 |
| Seguridad Social | 2.372 | 1.340 |
| Otros | 178.492 | - |
| **Total** | **613.829** | **192.946** |

**18.2. Conciliación del resultado contable consolidado y la base imponible fiscal consolidada**

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del Grupo de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

**Ejercicio 2015**

| Concepto | Euros |
|---|---|
| Resultado contable antes de impuestos | 19.280.756 |
| Diferencias temporarias | -621.577 |
| **Base imponible previa** | **18.659.179** |
| Compensación de bases imponibles negativas | -479.228 |
| **Base imponible fiscal** | **18.179.951** |
| **Cuota íntegra (0%)** | **-** |
| Retenciones y pagos a cuenta | 369.632 |
| **Líquido a (pagar) / devolver** | **369.632** |

**Ejercicio 2014**

| Concepto | Euros |
|---|---|
| Resultado contable antes de impuestos | 11.794.493 |
| Diferencias temporarias | 1.340.911 |
| **Base imponible previa** | **13.135.404** |
| Compensación de bases imponibles negativas | - |
| **Base imponible fiscal** | **13.135.404** |
| **Cuota íntegra (0%)** | **-** |
| Retenciones y pagos a cuenta | 681.667 |
| **Líquido a (pagar) / devolver** | **681.667** |

**Sociedad Dominante:**

En el ejercicio 2015 no han surgido diferencias permanentes ni temporarias en el cálculo de la base imponible, por lo que ésta coincide con el resultado antes de impuestos.

Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad Dominante no tiene diferencias temporarias pendientes de imputar (0 euros en 2014).

Al cierre del ejercicio 2015 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto de sociedades.

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 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 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha propuesto a la Junta General de Accionistas destinar a dividendos 6.979.719 euros (0 euros en 2014), por lo que ha devengado Impuesto sobre Sociedades sobre dicho dividendo atendiendo a la cuota a pagar por importe de 0 euros (0 euros en 2014). El resultado del ejercicio 2015, después de impuestos, ha ascendido a 9.755.905 euros (921.102 euros en 2014).

Al 31 de diciembre de 2015, no existen ni Bases Imponibles Negativas ni deducciones fiscales pendientes de aplicar.

**Sociedades Dependientes:**

Las diferencias temporarias del ejercicio 2015 que minoran el resultado contable de las Sociedades Dependientes antes de impuestos ascienden a 621.577 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 231.635 euros;
- Ajuste negativo por la recuperación de la amortización de los activos inmobiliarios vendidos en el ejercicio 2015 sobre los que se ajustó la amortización fiscal en los ejercicios mencionados por importe de 415.674 euros;
- Ajuste positivo por los deterioros de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2015 por importe de 418.765 euros.
- Ajuste negativo por la recuperación de la deducción de gastos financieros de ejercicios anteriores por importe de 393.033 euros

Al cierre del ejercicio 2015, las Sociedades Dependientes tienen unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 2.503.478 euros (3.125.054 euros en 2014) 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 2.084.712 euros así como los deterioros de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2015 por importe de 418.765 euros.

Al cierre del ejercicio 2015 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto de sociedades.

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, el Grupo está obligado a repartir en concepto de dividendos al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. En este sentido, el 50% del beneficio de la venta de activos inmobiliarios no distribuido por el Grupo derivado de las operaciones de desinversión realizadas en el ejercicio 2015 deberán ser reinvertidos antes del 14 de julio de

2018 siendo el importe a reinvertir de 2.055.274 euros, 50% de los beneficios obtenidos en dichas operaciones y que han ascendido a 4.110.547 euros (Nota 7).

Al 31 de diciembre de 2015, no existen ni Bases Imponibles Negativas ni deducciones fiscales pendientes de aplicar.

La sociedad dependiente COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. se constituyó a raíz de la escisión parcial de 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) Último balance cerrado por la entidad transmitente: La sociedad transmitente transmitió sus activos a COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. en el ejercicio 2009. La sociedad transmitente sigue actualmente desarrollando su actividad con normalidad habiendo cerrado su último ejercicio en 2015.

c) Relación de bienes adquiridos e 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:

| **Inmueble** | **Euros** | | |
|---|---|---|---|
| | **Valor neto fiscal** | **Valor mercado transmisión** | **Renta diferida** |
| 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 | **65.422.256** | **103.840.000** | **38.417.744** |

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

Por otro lado, tras la operación de fusión por absorción de COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U., realizada en el ejercicio 2013, ésta adquirió los activos y pasivos de la filial absorbida, COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009, SOCIMI, S.A.U. 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. ejerció la facultad a la que actualmente se refiere el artículo 77.2 LIS. A su vez, en la fusión por absorción no existían diferencias entre los valores netos contables y sus valores de mercado de

acuerdo con la tasación realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. de fecha 31 de enero de 2013 y validada posteriormente por el experto independiente ARCO Valoraciones, S.A. nombrado a tales efectos por el Registro Mercantil de Madrid. Por tanto, el valor neto contable de los bienes adquiridos por COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. procedentes de COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009, SOCIMI, S.A.U. coincide con su valor fiscal no existiendo beneficios fiscales disfrutados por la entidad COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009, SOCIMI, S.A.U. o COGEIN, S.L. respecto de los que COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 LIS.

### 18.3. Conciliación entre el resultado contable consolidado y el gasto por impuesto sobre sociedades consolidado

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades del Grupo de los ejercicios 2015 y 2014, es la siguiente

**Ejercicio 2015**

| Concepto | Euros |
|---|---|
| Resultado antes de Impuestos | 19.280.756 |
| Diferencias temporarias | -621.577 |
| **Base Imponible previa** | **18.659.179** |
| Compensación de bases imponibles negativas | -479.228 |
| **Base imponible fiscal** | **18.179.951** |
| **Cuota íntegra (0%)** | **-** |
| **Gastos por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias** | **-** |

**Ejercicio 2014**

| Concepto | Euros |
|---|---|
| Resultado antes de Impuestos | 11.794.493 |
| Diferencias temporarias | 1.340.911 |
| **Base Imponible previa** | **13.135.404** |
| Compensación de bases imponibles negativas | - |
| **Base imponible fiscal** | **13.135.404** |
| **Cuota íntegra (0%)** | - |
| **Gastos por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias** | **-** |

### 18.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Hasta el 31 de mayo de 2014 la Sociedad Dominante tenía su domicilio fiscal en Luxemburgo. Con el cambio de domicilio, la Sociedad liquidó la totalidad de los impuestos en dicho país, si bien la Sociedad tiene abiertos a inspección en Luxemburgo todos los ejercicios desde su constitución.

Con fecha 11 de noviembre de 2014, Saint Croix Holding Immobilier SOCIMI SA emite una comunicación a la Agencia Tributaria en la que manifiesta el deseo de continuar acogiéndose a los beneficios fiscales a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario para el período impositivo finalizado a 31 de diciembre de 2014.

Con fecha 27 de enero de 2015, la Sociedad Dominante recibió una notificación de la Agencia Tributaria en contestación a la comunicación realizada por ésta el 11 de noviembre de 2014 según la cual la Agencia Tributaria expone que la solicitud se ha realizado fuera de ese plazo y es por eso por lo que se impide aplicar este régimen fiscal en dicho período impositivo.

Tras dicha comunicación de la AEAT, han tenido lugar diversas alegaciones así como una reclamación económico-administrativa presentada con fecha 3 de junio de 2015 ante el Tribunal Económico Administrativo Regional (TEAR) de Madrid ya que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que la misma ha cumplido adecuadamente con el trámite en forma y plazo y que, por tanto, tras el recurso presentado, la Sociedad Dominante seguirá estando acogida al Régimen Especial Tributario en el ejercicio 2014 mencionado. En todo caso, la Sociedad Dominante ha comunicado a la AEAT en fecha 9 de julio de 2015 la opción por la aplicación del Régimen SOCIMI para los ejercicios 2015 y siguientes.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se ha recibido respuesta alguna por parte del TEAR ante la reclamación económico-administrativa interpuesta por la Sociedad Dominante.

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 2015 la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección todos los impuestos de los últimos cuatro años. Los Administradores de la Sociedad Dominante 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 consolidadas adjuntas.

### 18.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

Esta información, tanto de la Sociedad Dominante como de las sociedades dependientes está contenida en el Anexo 1, 2 y 3 adjuntos.

## 19. Ingresos y gastos

### 19.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación.

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **31/12/2015** | **31/12/2014** |
| Hoteles | 8.452.391 | 8.660.505 |
| Oficinas | 4.239.686 | 1.910.768 |
| Comercial | 6.204.307 | 4.865.785 |
| Industrial | 1.106.985 | - |
| Prestaciones de servicios varios | 37.836 | 12.430 |
| Subvenciones de explotación | 108.718 | 108.717 |
| **Total** | **20.149.923** | **15.558.205** |

La facturación del Grupo, durante los ejercicios 2015 y 2014, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

### 19.2 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, en los ejercicios 2015 y 2014, es como sigue:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2015** | **2014** |
| Reparaciones y conservación | 31.355 | 23.430 |
| Servicios de profesionales independientes | 529.357 | 540.051 |
| Primas de seguros | 83.495 | 56.250 |
| Servicios bancarios y similares | 931 | 14.316 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 4.788 | 4.972 |
| Suministros | 65.062 | 64.129 |
| Otros Servicios | 307.705 | 235.861 |
| Tributos | 1.156.371 | 1.154.927 |
| **Total** | **2.179.064** | **2.093.936** |

### 19.3 Sueldos y salarios y cargas sociales

El saldo de este epígrafe en los ejercicios 2015 y 2014, presenta la siguiente composición:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2015** | **2014** |
| **Sueldos y salarios:** | | |
| Sueldos, salarios y asimilados | 89.812 | 74.643 |
| **Cargas sociales:** | | |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 15.058 | 15.838 |
| Otras cargas sociales | 2.303 | 127 |
| **Total** | **107.173** | **90.608** |

### 19.4 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2015** | **2014** |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. | -1.118.521 | -288.204 |
| COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. | 18.498.617 | 12.082.697 |
| INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. | 1.900.661 | - |
| **Total** | **19.280.757** | **11.794.493** |

### 19.5 Beneficio por acción

El beneficio (pérdida) neto atribuible a los accionistas por acción es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2015** | **2014** |
| Beneficio Neto consolidado atribuible a la Sociedad Dominante | 19.280.757 | 11.794.493 |
| Media ponderada del número de acciones | 4.452.197 | 4.452.197 |
| **Beneficio por acción** | **4,33** | **2,65** |

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

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 2015 y 2014, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

## 20. Operaciones con partes vinculadas

### 20.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, en los ejercicios 2015 y 2014, han sido las siguientes:

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2015 | | | 31/12/2014 | | |
| | Gastos de explotación | Ingresos de explotación | Ingresos financieros | Gastos de explotación | Gastos financieros | Ingresos financieros |
| Isla Canela, S.A. | 127.215 | - | 67.121 | 108.665 | - | 82.852 |
| Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA S.A. | 37.465 | - | 739.229 | 41.513 | - | 299.645 |
| COGEIN, S.L. | - | 3.156 | 241.061 | - | - | 1.710.189 |
| **Total (Nota 20.2)** | **164.680** | **3.156** | **1.047.411** | **150.178** | **-** | **2.092.686** |

### 20.2 Saldos con empresas vinculadas

El importe de los saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son los siguientes:

**Ejercicio 2015**

| | Euros | |
|---|---|---|
| | Créditos otorgados a empresas vinculas | Créditos recibidos de empresas vinculadas |
| Isla Canela, S.A. | - | 28.907 |
| COGEIN, S.L. | 189.107 | - |
| Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. | 60.864.365 | - |
| **Total** | **61.053.472** | **28.907** |

**Ejercicio 2014**

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **Créditos otorgados a empresas vinculas** | **Créditos recibidos de empresas vinculadas** |
| Isla Canela, S.A. | - | 19.201 |
| COGEIN, S.L. | 42.609.183 | - |
| Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. | 14.970.095 | - |
| **Total** | **57.579.278** | **19.201** |

Los contratos que actualmente tienen las sociedades del Grupo firmados con empresas vinculadas son los siguientes:

- Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un "Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria" por el que la segunda prestará a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responderán de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A. se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Por la prestación del servicio descrito, Isla Canela, S.A. pagará a COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U., en concepto de honorarios, una cantidad anual alzada equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos garantizados con hipoteca, calculado al 31 de diciembre de cada año, que se facturará y pagará el último día de cada año natural. Este importe podrá ser modificado anualmente por acuerdo entre las partes para adaptarlo al precio de mercado medio que satisfaga la Sociedad por la prestación por parte de Entidades financieras de garantías bancarias (avales y seguros bancarios). El gasto devengado por este concepto en el ejercicio 2015 ha sido de 67.079 euros (82.761 euros en 2014), que se encuentra recogido en el epígrafe de ingresos financieros al 31 de diciembre de 2015.

- Durante el ejercicio 2010 Isla Canela, S.A. y COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial similar al diferencial medio de la financiación que dicha entidad paga como resultado de los préstamos hipotecarios de los que es titular. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2015 han ascendido a 42 euros en concepto de ingreso financiero (91 euros en 2014 en concepto de gasto financiero).

- 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 dependiente un servicio integral de mantenimiento preventivo de los hoteles propiedad de COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. a cambio de una compensación económica equivalente a 74.500 euros anuales que se irán incrementando anualmente con el IPC

del período. 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. El gasto devengado en el ejercicio 2015 como resultado de este contrato de prestación de servicios ha sido de 74.127 euros (74.350 euros en 2014) y se encuentra registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2015 del Grupo.

- Adicionalmente, el contrato de servicios técnicos mencionado en el punto anterior existe una adenda por la que Isla Canela, S.A. presta a COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U., un servicio de gestión de las obras de reforma correctiva de los hoteles propiedad de la segunda y cuyo mantenimiento preventivo está a cargo de Isla Canela, S.A. Esta entidad, bajo esta adenda, actúa como jefe de obra de la remodelación de los hoteles. La compensación que recibe a cambio de este servicio es del 5% de remuneración calculada sobre el valor de las reformas que se realicen dentro del marco del mencionado contrato. El coste para la sociedad dependiente en el ejercicio 2015 en relación a esta adenda al contrato ha sido de 53.088 euros (34.315 euros en el ejercicio 2014) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2015 del Grupo.

- Durante el ejercicio 2010, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. y COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial de mercado. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2015 han ascendido a 382.898 euros en concepto de gasto financiero (299.645 euros en 2014).

- Con fecha 1 de enero de 2010, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. y COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de prestación de servicios diversos por el que la primera presta servicios de administración principalmente a la segunda entre otros. La duración del contrato es, en principio, de 10 años renovándose anualmente de manera tácita. El importe anual del contrato asciende a 30.000 euros que se irá revisando de acuerdo con el IPC anual. El importe devengado en el ejercicio 2015 como resultado de este contrato ha sido de 31.637 euros (31.732 euros en 2014) que se encuentra registrado al cierre del ejercicio 2015 en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2015 del Grupo.

- Durante el ejercicio 2010, COGEIN, S.L. y COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de dos años prorrogable automáticamente por períodos de dos años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo del interés legal del dinero a calcular sobre el saldo anual medio de la deuda existente entre las partes. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2015 han ascendido a 241.061 euros en concepto de ingreso financiero (1.710.189 euros en 2014).

- Con fecha 11 de junio de 2014, la Sociedad Dominante formalizó con uno de sus accionistas de referencia, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A., un

contrato de prestación de servicios por el que la segunda presta a la Sociedad Dominante un servicio de asistencia de gestión integral de servicios de administración, legal y fiscal así como cesión de uso de espacio. El contrato tiene fecha de vencimiento indefinido. Durante el ejercicio 2015, los gastos facturados a la Sociedad Dominante han ascendido a 17.508 euros (9.781 euros en 2014) y se encuentran recogidos en el epígrafe de "Gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta a 31 de diciembre de 2015.

- Durante el ejercicio 2015, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U., han firmado un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial de mercado. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del grupo al 31 de diciembre de 2015 han ascendido a 356.331 euros en concepto de gasto financiero (0 euros en 2014).

- Durante el ejercicio 2015, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U., han firmado un contrato de prestación de servicios diversos por el que la primera presta servicios de administración principalmente a la segunda entre otros. La duración del contrato es, en principio, de 10 años renovándose anualmente de manera tácita. El importe anual del contrato asciende a 8.000 euros que se irá revisando de acuerdo con el IPC anual. El importe devengado en el ejercicio 2015 como resultado de este contrato ha sido de 5.600 euros que se encuentra registrado al cierre del ejercicio 2015 en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo (0 euros en 2014).

### 20.3 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

La remuneración total, devengada en los ejercicios 2015 y 2014 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:

| Consejo de Administración | Euros | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| Retribución fija | 40.000 | 4.282 |
| Dietas | 15.000 | - |
| Planes de pensiones | - | - |
| Atenciones estatutarias | - | - |
| Otros | - | - |
| **Total** | **55.000** | **4.282** |

| Alta Dirección | Euros | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| Retribución salarial | - | - |
| Planes de pensiones | - | - |
| Otros | - | - |
| Número de directivos | - | - |

Por otra parte al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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.

El número de Consejeros distribuido por sexos es el que a continuación detallamos para los ejercicios 2015 y 2014:

| 2015 | | | 2014 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Hombres** | **Mujeres** | **Total** | **Hombres** | **Mujeres** | **Total** |
| 4 | 1 | 5 | 4 | 1 | 5 |

## 21. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2015, 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 Dominante.

## 22. Otra información

### 22.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

| Categorías | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Dirección | - | - |
| Personal administrativo | 1 | 2 |
| Personal operario | - | - |
| **Total** | **1** | **2** |

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

| Categorías | 2015 | | 2014 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Hombres** | **Mujeres** | **Hombres** | **Mujeres** |
| Consejeros | 4 | 1 | 4 | 1 |
| Dirección | - | - | - | - |
| Personal técnico y mandos intermedios | 1 | - | 1 | - |
| Personal administrativo | - | - | - | - |
| Personal operario | - | - | - | - |
| **Total** | **5** | **1** | **5** | **1** |

### 22.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

| Descripción | Euros<br>Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas | |
|---|---|---|
| | 2015 | 2014 |
| Servicios de Auditoría | 60.200 | 50.700 |
| Otros servicios de Verificación | - | - |
| **Total servicios de Auditoría y Relacionados** | **60.200** | **50.700** |
| Servicios de Asesoramiento Fiscal | - | - |
| Otros Servicios | - | 17.000 |
| **Total Servicios Profesionales** | **60.200** | **67.700** |

## 23. Información medioambiental

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

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

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades, 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 la misma. 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 2015 y 2014, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

## 24. Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos significativos adicionales con posterioridad al cierre del ejercicio, que no hayan sido mencionados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 a excepción del cobro de la totalidad de deuda existente al 31 de diciembre de 2015 con Unidad Editorial, S.A. (Nota 10)

**Anexo 1 (Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.)**

| Descripción | Ejercicio 2015 |
|---|---|
| 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 | • Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros<br>• Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general | - |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% | - |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102euros<br>• Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros |
| c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley | - |
| • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general | - |
| • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) | - |
| • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | - |
| 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 | - |
| f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial | - |
| 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. | - |
| h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley | • La participación en la sociedad COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. que se indica en la nota 5. (Activo total por importe de 267.931.197 euros)<br>• La participación en la sociedad INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. que se indica en la nota 5. (Activo total por importe de 52.004.436 euros) |
| 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. | - |

## Anexo 2 (COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.)

| Descripción | Ejercicio 2015 |
|---|---|
| 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. | La Sociedad se constituyó, a efectos contables, en enero de 2009 con un Capital Social de 103.840.000 euros, por lo que no ha 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 | • Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros<br>• Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros<br>• Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros<br>• Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros<br>• Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros<br>• Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros<br>• Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general | - |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% | • Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros<br>• Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros<br>• Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros<br>• Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros<br>• Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros<br>• Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros |
| c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley | • Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros<br>• Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros<br>• Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros<br>• Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros<br>• Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros<br>• Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 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) | • Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros<br>• Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros<br>• Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros<br>• Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros |
| • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros<br>• Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 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% | - |

| Descripción | Ejercicio 2015 |
|---|---|
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores | • Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010<br>• Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011<br>• Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012<br>• Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013<br>• Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014<br>• Dividendos del 2014: 22 de junio de 2015 |
| f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial | Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad con fecha 29.12.2009. Debido a la operación de escisión parcial descrita en Nota 2, las fechas de titularidad son las siguientes:<br>• Hotel Isla Canela Golf: 28/12/2007<br>• Hotel Barceló Isla Canela: 06/07/1998<br>• Hotel Iberostar Isla Canela: 01/07/2002<br>• Hotel Playa Canela: 16/05/2002<br>• Hotel Meliá Atlántico: 25/05/2000<br>• Centro Comercial Marina Isla Canela: 17/10/2000<br>• Inmueble calle Gran Vía: 19/10/1987<br>• Locales comerciales de la calle Caleruega: 30/12/2011<br>Durante el ejercicio 2012, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.:<br>• Oficinas Sanchinarro V: 30/10/2012<br>• Oficinas Sanchinarro VI: 29/11/2012<br>• Oficinas Sanchinarro VII: 29/11/2012<br>• Vallecas Comercial I: 30/10/2012<br>• Vallecas Comercial II: 30/10/2012<br>• Oficinas Coslada III: 29/11/2012<br>Durante el ejercicio 2013 se produjo la fusión por absorción de Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009 SOCIMI, S.A.U, con lo que la Sociedad se ha incorporado en su balance de situación todos los activos inmobiliarios procedentes de la absorbida, sin efecto fiscal asociados. (véase Nota 1)<br>• Hotel Tryp Atocha: 26/12/2001 (vendido en 2015)<br>• Hotel Tryp Cibeles: 16/05/2002<br>• Local Calle Rutillo: 06/04/2000<br>• Local Gran Vía 34 (1+2): 16/05/2002<br>• Local Gran Vía 34 (3): 16/05/2002<br>• Local Dulcinea: 21/09/1995<br>• Edificio Calle Pradillo: 27/02/2009<br>• Local Albalá, 7: 26/09/2003<br>• Oficinas C/Gran Vía 1-1º y 2º Dcha/: 15/10/1993<br>• Oficinas C/Gran Vía 1-1º Izda/: 10/02/1998 |

| Descripción | Ejercicio 2015 |
|---|---|
| | • Edificio C/San Antón (Cáceres): 15/06/2011<br>• Edificio Plaza de España (Castellón): 29/12/2011<br>Durante el ejercicio 2015, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:<br>• Nave Industrial Daganzo de Arriba: 27/02/2015 |
| 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. | - |
| h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley | El detalle de los activos inmobiliarios (incluido los trabajos en curso) y su coste bruto en libros incluido el inmovilizado en curso (254,99 millones de euros), expresados en millones de euros, es el siguiente:<br>• Marina Isla Canela Centro Comercial: 4,70<br>• Barceló Isla Canela: 24,85<br>• Meliá Atlántico: 34,78<br>• Playa Canela: 17,14<br>• Iberostar Isla Canela: 25,58<br>• Isla Canela Golf: 4,91<br>• Gran Vía 1, 2º izda: 1,94<br>• Caleruega: 0,98<br>• Sanchinarro V: 0,22<br>• Sanchinarro VI: 9,24<br>• Sanchinarro VII: 7,09<br>• Vallecas Comercial I: 3,92<br>• Vallecas Comercial II: 3,91<br>• Coslada III: 6,71<br>• Tryp Cibeles: 21,59<br>• Daganzo de Arriba: 13,72<br>• Gran Vía 34: 21,53<br>• Pradillo 42: 18,23<br>• Albalá 7: 2,87<br>• Gran Vía 1, 1º izda: 2,73<br>• Gran Vía 1, 2º dcha: 2,87<br>• Gran Vía 1, 1º dcha: 3,01<br>• Rutilo: 1,38<br>• Dulcinea: 1,53<br>• San Antón: 3,96<br>• Plaza España: 15,10<br>• Anticipo Gran Vía: 0,50 |
| 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. | - |

| Descripción | Ejercicio 2015 |
|---|---|
| j) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores | • Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010<br>• Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011<br>• Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012<br>• Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013<br>• Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014<br>• Dividendos del 2014: 22 de junio de 2015 |
| k) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial | Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad con fecha 29.12.2009. Debido a la operación de escisión parcial descrita en Nota 2, las fechas de titularidad son las siguientes:<br>• Hotel Isla Canela Golf: 28/12/2007<br>• Hotel Barceló Isla Canela: 06/07/1998<br>• Hotel Iberostar Isla Canela: 01/07/2002<br>• Hotel Playa Canela: 16/05/2002<br>• Hotel Meliá Atlántico: 25/05/2000<br>• Centro Comercial Marina Isla Canela: 17/10/2000<br>• Inmueble calle Gran Vía: 19/10/1987<br>• Locales comerciales de la calle Caleruega: 30/12/2011<br>Durante el ejercicio 2012, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.:<br>• Oficinas Sanchinarro V: 30/10/2012<br>• Oficinas Sanchinarro VI: 29/11/2012<br>• Oficinas Sanchinarro VII: 29/11/2012<br>• Vallecas Comercial I: 30/10/2012<br>• Vallecas Comercial II: 30/10/2012<br>• Oficinas Coslada III: 29/11/2012<br>Durante el ejercicio 2013 se produjo la fusión por absorción de Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009 SOCIMI, S.A.U, con lo que la Sociedad se ha incorporado en su balance de situación todos los activos inmobiliarios procedentes de la absorbida, sin efecto fiscal asociados. (véase Nota 1)<br>• Hotel Tryp Atocha: 26/12/2001 (vendido en 2015)<br>• Hotel Tryp Cibeles: 16/05/2002<br>• Local Calle Rutillo: 06/04/2000<br>• Local Gran Vía 34 (1+2): 16/05/2002<br>• Local Gran Vía 34 (3): 16/05/2002<br>• Local Dulcinea: 21/09/1995<br>• Edificio Calle Pradillo: 27/02/2009<br>• Local Albalá, 7: 26/09/2003<br>• Oficinas C/Gran Vía 1-1º y 2º Dcha/: 15/10/1993<br>• Oficinas C/Gran Vía 1-1º Izda/: 10/02/1998 |

| Descripción | Ejercicio 2015 |
|---|---|
| | • Edificio C/San Antón (Cáceres): 15/06/2011<br>• Edificio Plaza de España (Castellón): 29/12/2011<br>Durante el ejercicio 2015, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:<br>• Nave Industrial Daganzo de Arriba: 27/02/2015 |
| l) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley. | - |
| m) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley | El detalle de los activos inmobiliarios (incluido los trabajos en curso) y su coste bruto en libros incluido el inmovilizado en curso (254,99 millones de euros), expresados en millones de euros, es el siguiente: |
| | • Marina Isla Canela Centro Comercial: 4,70<br>• Barceló Isla Canela: 24,85<br>• Meliá Atlántico: 34,78<br>• Playa Canela: 17,14<br>• Iberostar Isla Canela: 25,58<br>• Isla Canela Golf: 4,91<br>• Gran Vía 1, 2º izda: 1,94<br>• Caleruega: 0,98<br>• Sanchinarro V: 0,22<br>• Sanchinarro VI: 9,24<br>• Sanchinarro VII: 7,09<br>• Vallecas Comercial I: 3,92<br>• Vallecas Comercial II: 3,91<br>• Coslada III: 6,71<br>• Tryp Cibeles: 21,59<br>• Daganzo de Arriba: 13,72<br>• Gran Vía 34: 21,53<br>• Pradillo 42: 18,23<br>• Albalá 7: 2,87<br>• Gran Vía 1, 1º izda: 2,73<br>• Gran Vía 1, 2º dcha: 2,87<br>• Gran Vía 1, 1º dcha: 3,01<br>• Rutilo: 1,38<br>• Dulcinea: 1,53<br>• San Antón: 3,96<br>• Plaza España: 15,10<br>• Anticipo Gran Vía: 0,50 |
| n) 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. | - |

## Anexo 3 (INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.)

| Descripción | Ejercicio 2015 |
|---|---|
| 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. | La Sociedad se constituyó como SOCIMI, a efectos contables, en enero de 2015 con un Capital Social de 44.992.853 euros, por lo que no ha 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 | • Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general | - |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% | - |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • 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 | • 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) | - |
| • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros |
| d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas | - |
| • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. | - |
| • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% | - |
| • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% | - |
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores | • Dividendos del 2015: pendiente aprobación |
| f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial | Las fechas de titularidad son las siguientes:<br>• Titán, 13: 12/02/2014<br>• Conde de Peñalver, 16: 01/12/2013 |
| 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. | - |
| h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley | El detalle de los activos inmobiliarios expresados en millones de euros, es el siguiente:<br>• Titán, 13: 26,24<br>• Conde de Peñalver, 16: 18,78 |
| 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. | - |

# Informe de Gestión Consolidado

Ejercicio 2015

# SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## Informe de gestión consolidado al cierre del ejercicio 2015

### 1. Explicación de las cifras consolidadas al 31 de diciembre 2015

A continuación se detallan las principales cifras consolidadas al 31 de diciembre de 2015 en comparación con el 31 de diciembre de 2014:

| Balance | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | + / - |
| • Inversiones inmobiliarias (bruto) | 307.252.723 | 271.661.342 | 35.591.381 |
| • Amortización acumulada | -27.612.951 | -26.237.590 | -1.375.361 |
| • Deterioro acumulado | -16.649.203 | -25.463.006 | 8.813.803 |
| Inversiones inmobiliarias netas | 262.990.569 | 219.960.746 | 43.029.823 |
| Inversiones financieras en Compañías asociadas | 61.024.565 | 57.579.278 | 3.445.287 |
| Patrimonio neto | 289.687.089 | 270.410.768 | 19.276.321 |
| Deudas financiera neta | 32.448.765 | 5.496.726 | 26.952.039 |

| Cuenta de resultados | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | + / - |
| Ingresos | 20.041.204 | 15.449.488 | 4.591.716 |
| Margen neto | 17.954.587 | 13.550.912 | 4.403.675 |
| ***% / ingresos*** | **89,59%** | **87,71%** | **1,88%** |
| **EBITDA** | **17.563.895** | **12.704.866** | **4.859.029** |
| ***% / ingresos*** | **87,64%** | **82,23%** | **5,40%** |
| Amortizaciones | -5.206.152 | -4.469.733 | -736.419 |
| Subvenciones | 108.718 | 108.717 | 1 |
| Resultados extraordinarios | -226.148 | - | -226.148 |
| Resultado enajenaciones activos | 4.110.546 | -302.215 | 4.412.761 |
| Deterioro/Reversión | 2.598.836 | 1.687.357 | 911.479 |
| Resultado financiero | 331.061 | 2.065.501 | -1.734.440 |
| **EBT** | **19.280.757** | **11.794.493** | **7.486.264** |
| ***% / ingresos*** | **96,21%** | **76,34%** | **19,86%** |
| Impuesto sociedades | - | - | - |
| **Resultado neto** | **19.280.757** | **11.794.493** | **7.486.264** |
| ***% / ingresos*** | **96,21%** | **76,34%** | **19,86%** |

**Indicadores EPRA**

| EPRA | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2015 | Por acción | 31/12/2014 | Por acción |
| Earning | 12.811.889 | 2,88 | 10.466.895 | 2,35 |
| NAV | 351.818.025 | 79,02 | 326.021.086 | 73,23 |
| Cost ratio | 11,92% | | 17,39% | |
| Vacancy rate | 5,36% | | 6,12% | |
| Net Initial Yield | 5,31% | | 5,69% | |

**Inversiones inmobiliarias (bruto):** Al 31 de diciembre de 2015, las inversiones inmobiliarias brutas del Grupo ascienden a 307.252.723 euros (271.661.342 euros en 2014). Ello implica un incremento del saldo entre años por importe de 35.591.381 euros debido principalmente a:

- **Inversiones realizadas durante el ejercicio 2015:**
    - Reformas realizadas en los hoteles por importe de 1.536.924 euros: Hotel Playa Canela (414.067 euros), Hotel Meliá Atlántico (37.944 euros), Hotel Isla Canela

Golf (65.704 euros), Hotel Barceló (930.000 euros), Hotel Tryp Cibeles (56.446 euros) y Hotel Tryp Atocha (25.186 euros) y Sanchinarro VI (7.577 euros).

- Con fecha 27 de febrero de 2015, la Sociedad COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, SOCIMI, S.A.U. adquirió una nave industrial logística ubicada en Daganzo de Arriba (Madrid) con 13.810 m2 edificados sobre una parcela de 27.165 m2 y una edificabilidad remanente de 5.200 m2, por importe de 13.600.000 euros pagada al contado. La nave industrial está actualmente arrendada a TELEPIZZA, S.A. en virtud de un contrato de arrendamiento a largo plazo cuya vigencia, de obligado cumplimiento, expira en mayo de 2027, siendo éste prorrogable. El coste total de la operación incluyendo los costes de adquisición de la misma ha ascendido a 13.722.813 euros.

- Con fecha 27 de marzo de 2015, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las acciones de la sociedad denominada INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. por importe de 52.000.000 euros. Esta operación supone la incorporación a los activos inmobiliarios consolidados de la Sociedad de los siguientes activos valorados a coste bruto: un inmueble de oficinas situado en la calle Titán 13 de Madrid compuesto por 6.630,77 m2 sobre rasante + 7.936,94 m2 bajo rasante (actualmente alquilado a "Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. (CLH)") cuyo coste en libros asciende a 26.240.597 euros y, (ii) varios locales comerciales con 2.667,80 m2 sobre rasante + 55,59 m2 de plazas de aparcamiento situados en la calle Conde de Peñalver 16 de Madrid (actualmente alquilados a "ZARA España, S.A.") cuyo coste en libros asciende a 18.782.719 euros. La operación descrita ha generado un fondo de comercio atribuible a sus activos por importe de 7.238.407 euros que se ha registrado como mayor coste a efectos de consolidación y se irá amortizando en base a la vida útil estimada de los edificios.

- Con fecha 5 de mayo de 2015, la Sociedad COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, SOCIMI, S.A.U. ha realizado el pago de 500.000 euros como anticipo de la compra de un local en la calle Gran Vía de Madrid. El precio total de compra será de 13.000.000 euros y será efectivo en el plazo máximo de un año y seis meses, siempre y cuando se entregue el inmueble en las condiciones pactadas.

- **Desinversiones realizadas durante el ejercicio 2015:**

  - Un loft en Sanchinarro VII lo que ha generado un resultado negativo neto de impuestos y gastos de 31.977 euros (231.491 euros desinversión)

  - Con fecha 14 de julio de 2015, la Sociedad COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. formalizó la venta del inmueble propiedad de la misma situado en calle Atocha, 83-83 duplicado y calle Moratín 10 y 12 de Madrid destinado a uso hotelero arrendado a la cadena MELIÁ HOTELS INTERNATIONAL, S.A. El precio de venta ha ascendido a 27.750.000 euros lo que ha generado un resultado positivo neto de impuestos y gastos de 4.142.523 euros (32.198.586 euros de desinversión)

**Amortización acumulada:** Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de amortizaciones acumuladas de las inversiones inmobiliarias asciende a 27.612.951 euros (26.237.590 euros en 2014). El movimiento del ejercicio se ha debido: (i) al gasto por amortización de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2015 que ha ascendido a 5.205.815 euros (4.469.704 euros al cierre del ejercicio 2014), (ii) al efecto de las bajas de inversiones inmobiliarias por importe de 4.105.170 euros (4.099.979 euros del Hotel Atocha más 5.190 euros del loft de Sanchinarro VI), y (iii) a la incorporación de los activos inmobiliarios de INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. con una amortización acumulada de 274.717 euros.

**Deterioro acumulado:** Al 31 de diciembre de 2015, el saldo del deterioro acumulado de las inversiones inmobiliarias asciende a 16.649.203 euros (25.463.006 euros en 2014). Durante el ejercicio 2015, el Grupo, basado en la valoración de sus activos inmobiliarios llevada a cabo por expertos independientes que se realiza al finalizar cada ejercicio, ha registrado (i) deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 418.765 euros, (ii) reversión de deterioros de activos inmobiliarios por 3.017.602 euros que suponen un efecto positivo neto en la cuenta de resultados del Grupo de 2.598.837 euros, y (iii) la reversión de deterioros por la venta del hotel Atocha 6.214.967 euros. En el ejercicio 2014 se registraron deterioros por importe de 1.958.476 euros y se revirtieron deterioros por importe de 3.645.834 euros lo que implicó un deterioro neto de 1.687.357 euros.

**Inversiones inmobiliarias netas:** Como consecuencia de lo anterior, al 31 de diciembre de 2015, las inversiones inmobiliarias netas del Grupo ascienden a 262.990.569 euros (219.960.746 euros en 2014) incluyendo las inversiones en curso por importe de 1.430.000 euros.

**Inversiones financieras en Compañías asociadas:** El Grupo genera recursos líquidos como resultado de su actividad inmobiliaria de arrendamiento. El exceso de fondos generados es prestado a sociedades asociadas en condiciones de mercado. El saldo neto de los créditos a empresas asociadas a 31 de diciembre de 2015 asciende a 61.024.565 euros (57.560.077 euros en 2014).

El detalle es el siguiente:

| Deudor/Acreedor | Euros | Concepto |
|---|---|---|
| Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. | 60.864.365 | Financiación circulante asociadas |
| Isla Canela, S.A. | -28.907 | Financiación circulante asociadas |
| COGEIN, S.L. | 189.107 | Financiación circulante asociadas |
| **Total** | **61.024.565** | |

**Patrimonio neto:** Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo tiene un patrimonio neto positivo de 289.687.089 euros comparado por los 270.410.768 euros del cierre del ejercicio anterior. El aumento de 19.276.321 euros corresponde a (i) los resultados positivos del ejercicio 2015 por importe de 19.280.757 euros; y (ii) el efecto negativo en las reservas de consolidación por importe de 4.436 euros como consecuencia de la incorporación al perímetro de consolidación del Grupo de INVERETIRO SOCIMI, S.A.U.

**Dividendos:**

Dividendos de las Sociedades Dependientes pagados a la Sociedad Dominante en el ejercicio 2015:

1. El resultado neto positivo de la Sociedad Dependiente (COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.) al 31 de diciembre de 2014 ascendió a 12.082.697 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 22 de junio de 2015, ésta aprobó el pago a la Sociedad Dominante del dividendo del ejercicio 2014 por importe total de 10.874.427 euros. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

| Distribución del resultado neto del ejercicio 2014 | Euros |
|---|---|
| **Beneficio al 31 de diciembre de 2014** | **12.082.697** |
| • Reserva legal | 1.208.270 |
| • Dividendos (a pagar antes del 22 de julio de 2015) | 10.874.427 |

2. La Sociedad Dependiente (INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.) no estaba adscrita al Régimen Especial SOCIMI al 31 de diciembre de 2014 y por tanto no tenía obligación de repartir dividendo. Asimismo tenía reservas negativas por importe de 1.882.512 euros.

En este sentido, la propuesta de distribución de los resultados positivos de dicho ejercicio 2014 por importe de 1.563.417 euros fue la siguiente:

| Distribución del resultado neto del ejercicio 2014 | Euros |
|---|---|
| **Beneficio al 31 de diciembre de 2014** | **1.563.417** |
| • Compensación de Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores | 1.563.417 |

Dividendos de la Sociedad Dominante pagados a los accionistas en el ejercicio 2015:

El resultado positivo de la Sociedad Dominante obtenido en el ejercicio 2014 ascendió a 921.102 euros. En el momento de la aprobación de la distribución del resultado positivo del ejercicio 2014 aprobado en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2015, la Sociedad Dominante tiene una reserva negativa de primera aplicación del Plan General Contable por importe de 2.877.950 euros. El detalle de la distribución del resultado fue el siguiente:

| Distribución del resultado neto del ejercicio 2014 | Euros |
|---|---|
| **Beneficio al 31 de diciembre de 2014** | **921.102** |
| • Compensación de Reserva Negativa por aplicación del PGC | 921.102 |

Dividendos de la Sociedad Dominante a pagar a los accionistas en el ejercicio 2016:

El resultado neto positivo de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2015 ha ascendido a 9.755.905 euros. En la Junta General Anual de la misma a celebrar en el 2016, está prevista la aprobación de la siguiente propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2015 por la que se prevé el pago de un dividendo bruto de 6.979.719 euros. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

| Propuesta de distribución del resultado neto del ejercicio 2015 | Euros |
|---|---|
| **Beneficio al 31 de diciembre de 2015** | **9.755.905** |
| • Reservas primera aplicación PGC | 1.800.596 |
| • Reserva legal | 975.590 |
| • Dividendos | 6.979.719 |

**Deuda financiera neta:** A 31 de diciembre de 2015, el Grupo tiene una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 32.448.765 euros (5.496.726 euros en 2014), lo que supone un incremento de la misma entre años por importe de 26.952.039 euros. La deuda del Grupo corresponde a 4 préstamos hipotecarios con entidades bancarias (dos con Caixa Bank y dos con Banco Santander). El propósito de esta financiación es la de financiar las inversiones en activos inmobiliarios de uso comercial situados en Castellón que fueron adquiridos en 2011, y un local comercial y una oficina en Madrid adquiridos por una de las Sociedades Dependientes y financiados con fecha del 17 de abril de 2015. Al 31 de diciembre de 2015, la cantidad total pendiente de amortización es de 29.693.866 euros. Adicionalmente, el Grupo tiene dispuestas pólizas de crédito de circulante contratadas con Banca March y Bankinter por importe conjunto de 2.946.662 euros y una tesorería de 653.894 euros.

El detalle de la deuda al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

| Detalle de deuda | Euros |
|---|---|
| Titán, 13 | 15.206.092 |
| Conde de Peñalver, 16 | 9.873.571 |
| Plaza de España (Castellón) | 4.614.203 |
| **Total deuda con garantía hipotecaria** | **29.693.866** |
| Pólizas de crédito dispuestas | 2.946.662 |
| Intereses devengados pendientes de vencimiento | 21.574 |
| **Total deuda sin garantía** | **2.968.236** |
| **Tesorería** | **-213.339** |
| **Deuda financiera neta** | **32.448.763** |

El LTV del Grupo al 31 de diciembre de 2015 es del 9,16% (1,69% en 2014). Considerando la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (Ayamonte – Huelva) el LTV es del 15,63% (10,81% en 2014).

Teniendo en cuenta la financiación del Grupo a sociedades vinculadas, la Deuda Financiera Neta (bancaria y no bancaria) asciende a -28.575.800 euros (-52.082.552 euros en 2014).

**Ingresos:** Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo ha obtenido unos ingresos por importe de 20.041.204 euros (15.449.488 euros en 2014) lo que supone un aumento de 4.591.717 euros entre ejercicios (un incremento de un 30%). Todos los ingresos del ejercicio 2015 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 37.836 euros con origen en servicios (12.430 euros en 2014).

Al 31 de diciembre de 2015, **el Margen neto** del Grupo es positivo y asciende a 17.954.587 euros (13.550.912 euros en 2014), esto es un 90% de los ingresos en comparación con el 88% del ejercicio 2014 lo que supone un aumento de 2 puntos porcentuales.

Al 31 de diciembre de 2015, **el Ebitda** del Grupo es positivo y asciende a 17.563.895 euros (12.704.866 euros en 2014), esto es, un 88% de los ingresos en comparación con el 82% del ejercicio 2014 lo que supone un aumento de 6 puntos porcentuales.

**Amortizaciones:** Al 31 de diciembre de 2015, el gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 5.206.152 euros (4.469.733 euros en 2014).

**Deterioro/Reversión:** El Grupo ha registrado deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 418.765 euros y reversión de deterioros de activos inmobiliarios por 3.017.602 euros que suponen un efecto positivo neto en la cuenta de resultados consolidada de 2.598.837 euros. En el ejercicio 2014 se registraron deterioros por importe de 1.958.477 euros y se revirtieron deterioros por importe de 3.645.834 euros lo que implicó un efecto positivo neto de 1.687.357 euros.

**Imputación subvenciones:** En el ejercicio 2015, la Sociedad Dependiente ha imputado a resultados ingresos por subvenciones de capital por importe de 108.718 euros (108.717 euros en 2014). Estas subvenciones están asociadas a la propiedad de los hoteles de Ayamonte (Huelva).

**Resultado enajenación de activos:** Como se ha comentado anteriormente, las desinversiones realizadas en el ejercicio 2015 han dado como resultado un efecto positivo en la cuenta de resultados del ejercicio por importe de 4.110.546 euros frente a las pérdidas por venta de activos inmobiliarios del ejercicio anterior por importe de -302.215 euros. El resultado positivo del ejercicio incluye el efecto de las reversiones de provisiones por deterioros asociadas a los activos desinvertidos así como a los costes de desinversión.

**Resultado financiero:** Fundamentalmente como consecuencia de la política de financiación a Sociedades Vinculadas del excedente de tesorería, el Grupo ha generado en el ejercicio 2015 un resultado financiero positivo por importe de 331.061 euros (2.065.501 euros en 2014).

**Resultado neto:** Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo ha obtenido un resultado neto consolidado positivo de 19.280.757 euros frente a los 11.794.493 euros del ejercicio 2014, esto es, una mejora de 7.486.264 euros.

## 2. Valoración de Activos Inmobiliarios

El Grupo ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de los activos que ha sido emitida con fecha 26 de enero de 2016 para determinar los valores razonables de todos sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2015. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. 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 Reino Unido.

El resultado de dichas valoraciones ha generado un resultado neto positivo en la cuenta de resultados del Grupo al 31 de diciembre de 2015 por importe de 2.598.836 euros (1.687.357 euros en 2014).

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 63.315.286 euros (48.080.867 euros en 2014), vinculados principalmente, a los locales situados en la calle Gran Vía, 34 de Madrid, calle Albalá, 7 de Madrid, Hotel Barceló Isla Canela, Hotel Tryp Cibeles de Madrid, la nave industrial situada en Daganzo de Arriba, las oficinas situadas en la Callé Titán, 13 de Madrid y los locales situados en la calle Conde Peñalver, 16 de Madrid.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2015 asciende a 325.805.855 euros (268.041.613 euros en 2014). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

| Segmentos | GAV (Euros) | |
|---|---|---|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Hoteles (*) | 113.102.010 | 134.450.199 |
| Oficinas | 76.502.309 | 44.935.562 |
| Comercial | 120.148.186 | 88.655.852 |
| Industrial | 16.053.350 | - |
| **Total** | **325.805.855** | **268.041.613** |

(*) Al 31 de diciembre de 2014, el GAV de activos hoteleros tiene en cuenta el valor de mercado del Hotel Tryp Atocha vendido en el ejercicio 2015.

## 3. Información Segmentada

El Grupo identifica sus segmentos operativos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad Dominante, 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 2015 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Industrial

- Otros

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo. En este sentido, el Grupo no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección del Grupo 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 del Grupo 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 del mismo 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 consolidada segmentada**

**Ejercicio 2015**

| 31/12/2015 | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Hoteles** | **Oficinas** | **Comercial** | **Industrial** | **Otros** | **Total** |
| Ingresos | 8.452.391 | 4.239.686 | 6.204.307 | 1.106.985 | 37.835 | 20.041.204 |
| Costes Indirectos | -938.421 | -735.813 | -340.216 | -56.538 | -15.630 | -2.086.618 |
| **Margen Neto** | **7.513.970** | **3.503.873** | **5.864.091** | **1.050.447** | **22.206** | **17.954.587** |
| Gastos generales | -101.817 | -33.585 | -65.041 | -13.335 | -176.915 | -390.692 |
| **Ebitda** | **7.412.153** | **3.470.288** | **5.799.051** | **1.037.113** | **-154.709** | **17.563.895** |
| **% s/ ingresos** | **87,69%** | **81,85%** | **93,47%** | **93,69%** | **-408,90%** | **87,64%** |
| Amortizaciones | -2.686.953 | -1.384.050 | -1.014.793 | -120.019 | -337 | -5.206.152 |
| Subvenciones | 108.718 | - | - | - | - | 108.718 |
| Resultados extraordinarios | -297.679 | 58.494 | 18.575 | - | -5.537 | -226.148 |
| Resultado enajenaciones activos | 4.142.523 | -31.977 | - | - | - | 4.110.546 |
| Deterioro/Reversión | 1.237.406 | 1.780.195 | -418.765 | - | - | 2.598.836 |
| Resultado financiero | 9.613 | -269.314 | -199.539 | - | 790.301 | 331.061 |
| **Ebt** | **9.925.782** | **3.623.636** | **4.184.527** | **917.094** | **629.718** | **19.280.757** |
| Impuesto sociedades | - | - | - | - | - | - |
| **Resultado neto** | **9.925.782** | **3.623.636** | **4.184.527** | **917.094** | **629.718** | **19.280.757** |
| **% s/ ingresos** | **117,43%** | **85,47%** | **67,45%** | **82,85%** | **1664,36%** | **96,21%** |

**Ejercicio 2014**

| 31/12/2014 | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Hoteles** | **Oficinas** | **Comercial** | **Industrial** | **Otros** | **Total** |
| Ingresos | 8.660.505 | 1.910.768 | 4.865.785 | - | 12.430 | 15.449.488 |
| Costes Indirectos | -1.183.711 | -413.009 | -198.820 | - | -103.036 | -1.898.576 |
| **Margen Neto** | **7.476.794** | **1.497.759** | **4.666.965** | **-** | **-90.606** | **13.550.912** |
| Gastos generales | -496.823 | -166.465 | -182.758 | - | - | -846.046 |
| **Ebitda** | **6.979.971** | **1.331.294** | **4.484.207** | **-** | **-90.606** | **12.704.866** |
| **% s/ ingresos** | **80,60%** | **69,67%** | **92,16%** | **-** | **-728,93%** | **82,23%** |
| Amortizaciones | -2.941.204 | -702.268 | -826.233 | - | -28 | -4.469.733 |
| Subvenciones | 108.717 | - | - | - | - | 108.717 |
| Resultado enajenaciones activos | - | -302.215 | - | - | - | -302.215 |
| Deterioro/Reversión | 2.142.292 | -333.956 | -120.979 | - | - | 1.687.357 |
| Resultado financiero | 1.171.229 | 258.408 | 658.039 | - | -22.175 | 2.065.501 |
| **Ebt** | **7.461.005** | **251.263** | **4.195.034** | **-** | **-112.809** | **11.794.493** |
| Impuesto sociedades | - | - | - | - | - | - |
| **Resultado neto** | **7.461.005** | **251.263** | **4.195.034** | **-** | **-112.809** | **11.794.493** |
| **% s/ ingresos** | **86,15%** | **13,15%** | **86,21%** | **-** | **-907,55%** | **76,34%** |

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 2015 en comparación con el 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2015 | | | 31/12/2014 | | |
| | Ingresos | % | Coste neto | Ingresos | % | Coste neto |
| Hoteles | 8.452.391 | 42,18% | 106.879.025 | 8.660.505 | 56,06% | 128.682.866 |
| Oficinas | 4.239.686 | 21,15% | 76.279.283 | 1.910.768 | 12,37% | 44.935.562 |
| Comercial | 6.204.307 | 30,96% | 65.729.467 | 4.865.785 | 31,49% | 46.342.319 |
| Industrial | 1.106.985 | 5,52% | 13.602.794 | - | - | - |
| Otros | 37.836 | 0,19% | 500.000 | 12.430 | 0,08% | - |
| **Total ingresos** | **20.041.205** | **100,00%** | **262.990.569** | **15.449.488** | **100,00%** | **219.960.747** |

Es importante señalar que al 31 de diciembre de 2015, un 42% de los ingresos son generados por los activos hoteleros (56% en 2014), un 21% por oficinas (12% en 2014), el 31% por locales comerciales (31% en 2014) y el 6% restante por industrial (0% en 2014). Al cierre de diciembre de 2015, los hoteles están alquilados completamente, así como en 2014; las oficinas están alquiladas parcialmente al 74% (46% en 2014). Los locales comerciales están alquilados en un 75% (68% en 2014). El objetivo del Grupo para este ejercicio era alcanzar un grado de ocupación medio del 90% y ya lo ha alcanzado llegando al 91,18% (88% en 2014).

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

| Zona | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2015 | | 31/12/2014 | |
| | Ingresos | % | Ingresos | % |
| Madrid | 12.036.683 | 60,06% | 7.855.078 | 50,84% |
| Huelva | 6.648.837 | 33,18% | 6.258.965 | 40,51% |
| Castellón | 1.355.685 | 6,76% | 1.335.445 | 8,64% |
| Cáceres | - | - | - | - |
| **Total** | **20.041.205** | **100,00%** | **15.449.488** | **100,00%** |

Desde un punto de vista geográfico, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid incrementa en 9 puntos su contribución a los ingresos totales (60%), Huelva lo disminuye en 8 puntos (33%) y Castellón disminuye en 2 puntos (7%). Cáceres no ha obtenido ingresos en el ejercicio 2015.

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (93% en 2015, frente al 91% en 2014) siendo, en 2015, la proporción entre Madrid y Huelva del 60%:33%. Al cierre de diciembre de 2015 no hay ingresos en Cáceres ya que el contrato de arrendamiento del único activo localizado allí se resolvió anticipadamente a finales del 2013 y por el momento no se ha vuelto a alquilar.

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 2015, el grado de ocupación de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 91,18% (87,56% al cierre del ejercicio 2014) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

| Segmentos | % ocupación | | m2 sobre rasante | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Hoteles | 100,00% | 100,00% | 80.135 | 87.960 |
| Oficinas | 74,15% | 45,74% | 23.602 | 17.038 |
| Comercial | 75,26% | 68,22% | 20.441 | 19.204 |
| Industrial | 100,00% | - | 13.810 | - |
| **Total** | **91,18%** | **87,56%** | **137.988** | **124.202** |

La evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles del Grupo es muy estable y refuerza la solvencia de la misma gracias a la calidad de los clientes, los contratos de arrendamiento y los nuevos inmuebles.

Los ingresos por rentas han aumentado entre ejercicios un 29,72%. Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones en activos inmobiliarios que se han producido en el ejercicio 2015, el aumento interanual de los ingresos por rentas es del 2,80% destacando el aumento del 4,87% en la actividad de hoteles, el 3,46% en oficinas y el 1,72% en la actividad comercial. El detalle es el siguiente:

| | **Euros** | | **Variación en %** | |
|---|---|---|---|---|
| | **31/12/2015** | **31/12/2014** | **"Growth"** | **"Like for Like Growth"** |
| Hoteles | 8.452.391 | 8.660.505 | -2,40% | 4,87% |
| Oficinas | 4.239.686 | 1.910.768 | 121,88% | 3,46% |
| Comercial | 6.204.307 | 4.865.785 | 27,51% | 1,72% |
| Industrial | 1.106.985 | - | n/a | - |
| Otros | 37.836 | 12.430 | 204,40% | - |
| **Total** | **20.041.205** | **15.449.488** | **29,72%** | **2,80%** |

## 4. Inversiones Inmobiliarias

Debido a la reciente compresión de las rentabilidades esperadas en las zonas prime, el Grupo 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. El Grupo mantendrá los actuales ingresos esperados que se obtienen de los contratos de arrendamiento en vigor. La política de dividendos de las Sociedades Dependientes garantiza ingresos para la Sociedad Dominante en el futuro.

A la vista de la actividad desarrollada por el Grupo con activos inmobiliarios en alquiler a largo plazo, las previsiones de los Administradores son positivas basadas en la existencia de acuerdos a largo plazo con arrendatarios de alto nivel tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas, Comercial e Industrial, que garantizan la viabilidad a medio plazo del Grupo 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.

| | **2015** |
|---|---|
| | **Días** |
| Periodo medio de pago a proveedores | 25,42 |
| Ratio de operaciones pagadas | 26,00 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 21,06 |
| | **Euros** |
| Total pagos realizados | 3.621.870 |
| Total pagos pendientes | 481.136 |

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 consolidado adjunto.

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 al Grupo en el ejercicio 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

## 6. Beneficios por acción al 31 de diciembre de 2015

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

| | **Euros** | |
|---|---|---|
| | **31/12/2015** | **31/12/2014** |
| Beneficio Neto consolidado atribuible a la Sociedad Dominante | 9.755.906 | 921.102 |
| Media ponderada del número de acciones | 4.452.197 | 4.452.197 |
| **Beneficio por acción** | **2,19** | **0,21** |
| **Variación entre ejercicios** | **+943%** | |

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

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 2015 y 2014, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

El detalle de los dividendos por acción es el siguiente:

| | **Euros** | |
|---|---|---|
| | **2015** | **2014** |
| Dividendo bruto a los accionistas (*) | 6.979.719 | - |
| Número de acciones medias ordinarias en circulación | 4.452.197 | 4.452.197 |
| **Dividendo bruto por acción** | **1,57** | **-** |
| **Variación entre ejercicios** | **n/a** | |

(*) De cada ejercicio a pagar en el ejercicio siguiente

A pesar de que la Sociedad Dominante obtuvo un resultado positivo en el ejercicio 2014 por importe de 921.102 euros, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la misma celebrada el pasado 29 de junio de 2015 aprobó la distribución de la totalidad del resultado positivo del ejercicio a compensar parcialmente la reserva negativa de primera aplicación del Plan General de Contabilidad que tuvo que registrar como resultado de la culminación del proceso de traslado de la sede social y administración efectiva de la Sociedad a España en el año 2014.

De acuerdo con la propuesta de distribución del resultado positivo del 2015 a formular por los Administradores de la Sociedad Dominante, el dividendo a distribuir en 2016 por los beneficios del 2015 ascenderá a 6.979.719 euros (1,57 euros por acción).

## 7. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante 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 del Grupo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del mismo y en las políticas del Grupo PRYCONSA, 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 al Grupo:

- **Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito del Grupo 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. El Grupo presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

- **Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los administradores de la Sociedad Dominante sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, no hay indicios de que el Grupo 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.

- **Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, el Grupo, al 31 de diciembre de 2014, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

- **Riesgo de tipo de interés**

El Grupo tiene 2 préstamos a largo plazo que financian 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 el Grupo no tiene una alta exposición a la deuda. La política del Grupo respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc… dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto inmaterial en los resultados del Grupo habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

- **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 del Grupo.

Otros riesgos del mercado al que está expuesto el Grupo son:

- **Riesgos regulatorios**: el Grupo está supeditado 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 el Grupo.

- **Riesgo de Turismo**: una parte importante de los activos del Grupo (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 los mismos. 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 expuesto el Grupo: (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 2016

Dada la actividad del Grupo, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el año 2016 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo así como por la nueva adquisición realizada por la SOCIMI Holding mencionada en el apartado de hechos posteriores. Las previsiones por tanto son positivas habida cuenta de la existencia de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas y Comercial que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo plazo así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

## 11. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2015, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de

Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## 12. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2015 no se han producido hechos que deban ser mencionados en esta nota a excepción del cobro de la totalidad de deuda existente al 31 de diciembre de 2015 con Unidad Editorial, S.A.

## 13. Informe Anual de Gobierno Corporativo

Ver **Anexo 1**.

**Anexo 1**

**Informe Anual de Gobierno Corporativo**

ANEXO I

# INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

## DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

| | |
|---|---|
| **FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA** | 31/12/2015 |

| | |
|---|---|
| **C.I.F.** | A87093902 |

| **DENOMINACIÓN SOCIAL** |
|---|
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. |

| **DOMICILIO SOCIAL** |
|---|
| GLORIETA DE CUATRO CAMINOS 6 Y 7 4ª MADRID |

# INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

# DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

## A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

Sí ☐ No ☒

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

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos | % sobre el total de derechos de voto |
|---|---|---|---|
| DON JAIME COLOMER BERROCAL | 272.315 | 0 | 6,12% |
| DON JUAN COLOMER BERROCAL | 272.314 | 0 | 6,12% |
| DON MARCO COLOMER BERROCAL | 272.315 | 0 | 6,12% |
| COGEIN, S.L. | 459.786 | 0 | 10,33% |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | 498.360 | 0 | 11,19% |
| GRAN VÍA 34, S.A. | 342.305 | 0 | 7,69% |

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

| Nombre o denominación social del accionista | Fecha de la operación | Descripción de la operación |
|---|---|---|
| COGEIN, S.L. | 15/12/2015 | Se ha superado el 10% del capital Social |

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

| Nombre o denominación social del Consejero | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos | % sobre el total de derechos de voto |
|---|---|---|---|
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN | 20 | 0 | 0,00% |
| DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO | 0 | 0 | 0,00% |
| DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN | 0 | 0 | 0,00% |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN | 1.386.303 | 0 | 31,14% |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | 570.457 | 272.315 | 18,93% |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto |
|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | DON JAIME COLOMER BERROCAL | 272.315 |

| | |
|---|---|
| **% total de derechos de voto en poder del consejo de administración** | 50,07% |

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

| Nombre o denominación social del Consejero | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos | Número de acciones equivalentes | % sobre el total de derechos de voto |
|---|---|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | 570.457 | 272.315 | 570.457 | 18,93% |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN | 1.386.303 | 0 | 1.386.303 | 31,14% |
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN | 20 | 0 | 20 | 0,00% |
| DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO | 0 | 0 | 0 | 0,00% |
| DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN | 0 | 0 | 0 | 0,00% |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto |
|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | DON JAIME COLOMER BERROCAL | 272.315 |

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

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN |

**Tipo de relación:** Familiar

**Breve descripción:**

HERMANOS

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN |
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN |

**Tipo de relación:** Familiar

**Breve descripción:**

PRIMOS

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN |

**Tipo de relación:** Familiar

**Breve descripción:**

PRIMOS

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| DON JAIME COLOMER BERROCAL |

**Tipo de relación:** Familiar

**Breve descripción:**

PADRE - HIJO

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| DON JUAN COLOMER BERROCAL |

**Tipo de relación:** Familiar

**Breve descripción:**

PADRE - HIJO

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| DON MARCO COLOMER BERROCAL |

**Tipo de relación:** Familiar

**Breve descripción:**

PADRE - HIJO

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO. ES ACCIONISTA CON UN 0,3406%

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| COGEIN, S.L. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO. ES SOCIO CON UN 26,6276%

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| GRAN VÍA 34, S.A. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

ADMINISTRADOR UNICO PERSONA FISICA EN REPRESENTACIÓN DE PER 32, S.L. ES ACCIONISTA CON UN 0,009%

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

CONSEJERO EN REPRESENTACIÓN DE GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A. ES ACCIONISTA CON UN 0,4338%

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN |
| COGEIN, S.L. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

CONSEJERO. ES SOCIO CON UN 33,8126%

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON MARCO COLOMER BERROCAL |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

CONSEJERO. ES ACCIONISTA CON UN 0,0311%

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON MARCO COLOMER BERROCAL |
| COGEIN, S.L. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

ES SOCIO CON UN 2,4111%

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON JAIME COLOMER BERROCAL |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

ES ACCIONISTA CON UN 0,0311%

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON JAIME COLOMER BERROCAL |
| COGEIN, S.L. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

ES SOCIO CON UN 2,4111%

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON JUAN COLOMER BERROCAL |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

ES ACCIONISTA CON UN 0,0311%

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON JUAN COLOMER BERROCAL |
| COGEIN, S.L. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

ES SOCIO CON UN 2,4111%

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

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. |

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| COMPAÑIA IBERICA DE BIENES RAICES 2009, SOCIMI, S.A.U. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

CONTRATO DE FINANCIACIÓN

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. |
| COMPAÑIA IBERICA DE BIENES RAICES 2009, SOCIMI, S.A.U. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

CONTRATO DE REPARTO DE COSTES

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| COGEIN, S.L. |
| COMPAÑIA IBERICA DE BIENES RAICES 2009, SOCIMI, S.A.U. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

CONTRATO DE FINANCIACIÓN

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. |
| INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

CONTRATO DE FINANCIACIÓN

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. |
| INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

CONTRATO DE REPARTO DE COSTES

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |
| COMPAÑIA IBERICA DE BIENES RAICES 2009, SOCIMI, S.A.U. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |
| COMPAÑIA IBERICA DE BIENES RAICES 2009, SOCIMI, S.A.U. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

CONTRATO DE FINANCIACIÓN

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |
| INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |
| INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

CONTRATO DE FINANCIACIÓN

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí [X] No [ ]

| Intervinientes del pacto parasocial |
|---|
| COGEIN, S.L. |
| JP MORGAN CHASE &CO |

**Porcentaje de capital social afectado:** 4,99%

**Breve descripción del pacto:**

COGEIN, S.L. TIENE UNA OPCIÓN DE COMPRA DEL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE JP MORGAN CHASE & CO QUE VENCE EN DICIEMBRE DE 2016.

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

Sí ☐ No ☒

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

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí ☐ No ☒

| Observaciones |
|---|

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

**A fecha de cierre del ejercicio:**

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

**(*) A través de:**

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

| Explique las variaciones significativas |
|---|

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

NO EXISTEN

A.9.bis Capital flotante estimado:

| | % |
|---|---|
| **Capital Flotante estimado** | 15,00 |

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí ☐ No ☒

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí ☐ No ☒

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

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí ☐ No ☒

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

## B JUNTA GENERAL

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

Sí ☐ No ☒

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

Sí ☐ No ☒

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

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

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

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

| | Datos de asistencia | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Fecha junta general | % de presencia física | % en representación | % voto a distancia | | Total |
| | | | Voto electrónico | Otros | |
| 20/03/2014 | 42,30% | 52,70% | 0,00% | 0,00% | 95,00% |
| 10/06/2014 | 42,30% | 57,70% | 0,00% | 0,00% | 100,00% |
| 02/12/2014 | 75,56% | 18,35% | 0,00% | 0,00% | 93,91% |
| 29/06/2015 | 75,56% | 18,35% | 0,00% | 0,00% | 93,91% |

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí ☐ No ☒

## B.6 Apartado derogado.

## B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección de la página web de la Sociedad es: www.saintcroixhi.com

Dentro del menú de "Accionistas e Inversores" se encuentra la información sobre Gobierno Corporativo así como la información sobre Juntas de Accionistas y resto de información que debe ponerse a disposición de los accionistas de la Sociedad.

# C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

## C.1 Consejo de administración

### C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

| | |
|---|---|
| **Número máximo de consejeros** | 11 |
| **Número mínimo de consejeros** | 3 |

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

| Nombre o denominación social del consejero | Representante | Categoría del consejero | Cargo en el consejo | Fecha Primer nomb. | Fecha Último nomb. | Procedimiento de elección |
|---|---|---|---|---|---|---|
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN | | Independiente | CONSEJERO | 10/06/2014 | 10/06/2014 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO | | Independiente | CONSEJERO | 02/12/2014 | 02/12/2014 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN | | Independiente | CONSEJERO | 02/12/2014 | 02/12/2014 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN | | Dominical | CONSEJERO | 10/06/2014 | 10/06/2014 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | | Ejecutivo | PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO | 10/06/2014 | 10/06/2014 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |

| | |
|---|---|
| **Número total de consejeros** | 5 |

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

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

**CONSEJEROS EJECUTIVOS**

| Nombre o denominación social del consejero | Cargo en el organigrama de la sociedad |
|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO |

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

## CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

## CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

### Nombre o denominación del consejero:

DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO

**Perfil:**

Juan Carlos Ureta es Presidente de Renta 4 Banco, especializado en gestión patrimonial, mercados de capitales y financiación a empresas. Renta 4 Banco es el único Banco especializado en gestión patrimonial que cotiza en la Bolsa española. Es Diplomado en la Especialidad Jurídico-Económica (Abogado Economista), por la Universidad de Deusto (Bilbao). Es Abogado del Estado en excedencia de la promoción de 1980 y agente de cambio y bolsa de la Bolsa de Madrid, desde 1986, con el número 1 de su promoción. Presidente del Instituto Español de Analistas Financieros, Presidente de la Fundación de Estudios Financieros, Miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Permanente de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid desde 1989.

Ha sido Miembro del Consejo de Administración del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear) entre 1996 y 2003. Fue Presidente de dicho Servicio en el año 2002. Miembro del Consejo de Administración de BME (Bolsas y Mercados Españoles) sociedad “holding” que integra a todas las Bolsas y Sistemas de Compensación y Liquidación Españoles entre 2002 y 2006. Miembro del Consejo de Administración de Indra Sistemas entre 1998 y 2007. Miembro del Consejo Asesor de Lucent Technologies en España entre 1996 y 2001. Miembro del Consejo Asesor de ING Direct. Consultor de varios grupos empresariales españoles y extranjeros y autor de numerosas publicaciones especializadas en temas jurídicos y financieros.

### Nombre o denominación del consejero:

DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN

**Perfil:**

Ofelia Marín-Lozano Montón es actualmente la Consejera Delegada de 1962 CAPITAL SICAV, sociedad de inversión dedicada a la gestión de inversiones y comercialización activa a nuevos inversores ajenos al núcleo familiar fundacional de esta IIC de renta variable. Es licenciada en Derecho en 1992 así como Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por ICADE (Madrid) en 1993 habiendo realizado cursos de doctorado en ciencias empresariales por ICADE entre 1995 y 1997. Es profesora de ICADE desde el año 1998, Miembro de la Junta Directiva Nacional del Instituto Español de Analistas Financieros desde 2011 (Miembro de las Comisiones de Organización, Miembros, Nombramientos y Retribuciones y de Comunicación y Relaciones Institucionales).

Ha sido Directora de Economía del Círculo de Empresarios entre 2012 y 2013 y Directora de Análisis de BANCA MARCH entre 2000 y 2012 así como Responsable del Análisis y Asesoramiento de Renta Variable española de Banco Santander Negocios (ahora “BANIF”) para las oficinas de banca privada en España y algunas en el extranjero entre 1993 y 2000. Desde 2009 ha impartido múltiples conferencias durante su carrera profesional tanto a nivel nacional como internacional así como escrito y publicados numerosos artículos especializados en economía.

| | |
|---|---|
| **Número total de consejeros independientes** | 2 |
| **% total del consejo** | 40,00% |

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad

o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

No.

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

## OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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

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

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

| | Número de consejeras | | | | % sobre el total de consejeros de cada tipología | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ejercicio 2015 | Ejercicio 2014 | Ejercicio 2013 | Ejercicio 2012 | Ejercicio 2015 | Ejercicio 2014 | Ejercicio 2013 | Ejercicio 2012 |
| **Ejecutiva** | 0 | 0 | N.A. | N.A. | 0,00% | 0,00% | N.A. | N.A. |
| **Dominical** | 0 | 0 | N.A. | N.A. | 0,00% | 0,00% | N.A. | N.A. |
| **Independiente** | 1 | 1 | N.A. | N.A. | 50,00% | 50,00% | N.A. | N.A. |
| **Otras Externas** | 0 | 0 | N.A. | N.A. | 0,00% | 0,00% | N.A. | N.A. |
| **Total:** | 1 | 1 | N.A. | N.A. | 20,00% | 20,00% | N.A. | N.A. |

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

| Explicación de las medidas |
|---|
| La Comisión de Nombramientos y Retribuciones debe informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género conforme al artículo 14.7.g del Reglamento del Consejo de Administración. Lo que puede hacer es sugerir al Consejo de Administración que éste proponga a la Junta General de Accionistas el nombramiento de una o varias consejeras. El procedimiento de selección de consejeros no adolece de sesgo alguno que dificulte u obstaculice la elección de mujeres como miembros del Consejo de Administración. |

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

| Explicación de las medidas |
|---|
| Nos remitimos al apartado C.1.5. anterior. |

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

| Explicación de los motivos |
| --- |
| Ver puntos C.1.5, C.1.6 y G.14 de este informe. |

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

| Explicación de las conclusiones |
| --- |
| La Comisión de nombramientos y retribuciones celebrada el 23 de abril de 2015 aprobó la EVALUACIÓN ANUAL DEL DESEMPEÑO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DE SU COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES de la Sociedad concluyendo que el Consejo de Administración funciona de una manera adecuada y eficiente, de acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración. Asimismo, se concluye que los miembros del Consejo de Administración han desempeñado durante el ejercicio 2014 sus obligaciones con diligencia y lealtad al interés social, sin que se proponga la adopción de ninguna medida correctora, al no apreciarse deficiencia en el desempeño del Consejo, sin que haya una mención específica para promover el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración dado que en este momento el porcentaje actual de Consejeras en la Sociedad alcanza ya el 20%. |

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

De acuerdo con el artículo 19 de los Estatutos Sociales, para ser nombrado Consejero no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

La forma de representación en el Consejo de los accionistas con participaciones significativas no está expresamente regulada ni en los Estatutos ni en el Reglamento del Consejo en cuyos artículos 17 y 18 se hace referencia al nombramiento de consejeros en los siguientes términos:

Artículo 17 - Nombramiento de consejeros: 1.- Los consejeros serán designados por la Junta general o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la legislación aplicable. 2.- Las propuestas de nombramiento de consejeros no independientes que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe no vinculante de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones. Las propuestas de nombramiento de consejeros independientes se realizarán por Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Artículo 18 - Designación de consejeros externos: El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con el Consejero Independiente.

Asimismo, el artículo 21 de dicho Reglamento prevé expresamente la dimisión de los consejeros dominicales que se deshagan de su participación en la Sociedad.

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

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

Sí ☐ No ☒

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

**Nombre o denominación social del consejero:**

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

**Breve descripción:**

De acuerdo con el artículo 20.6 de los Estatutos Sociales, el Consejo podrá designar de su seno a uno o más Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, determinando en cada caso las facultades a conferir. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o de los Consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. En ningún caso serán objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

De acuerdo con el artículo 4.3 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, pudiendo delegar las restantes en uno o varios Consejeros Delegados. El Consejo de Administración celebrado el 10 de junio de 2014 acordó designar como Consejero Delegado de la Sociedad a D. Marco Colomer Barrigón en quién se delegaron todas las facultades del Consejo de Administración excepto las por la Ley indelegables.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social de la entidad del grupo | Cargo | ¿Tiene funciones ejecutivas? |
|---|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. | Persona Física Representante del Administrador Único | SI |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. | Persona Física Representante del Administrador Único | SI |

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social de la entidad del grupo | Cargo |
|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | RANK INVERSIONES, SICAV, S.A. | PRESIDENTE |
| DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO | RENTA 4 BANCO, S.A. | PRESIDENTE |
| DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN | 1962 CAPITAL SICAV, S.A. | CONSEJERO DELEGADO |

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí ☐ No ☒

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

| | |
|---|---|
| **Remuneración del consejo de administración (miles de euros)** | 55 |
| **Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)** | 0 |
| **Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)** | 0 |

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social del accionista significativo | Cargo |
|---|---|---|
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN | COGEIN, S.L. | CONSEJERO |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN | PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | CONSEJERO |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | COGEIN, S.L. | PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | GRAN VÍA 34, S.A. | ADMINISTRADOR UNICO |

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

**Descripción relación:**

Accionista con un 0,34% de participación

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

COGEIN, S.L.

**Descripción relación:**

Socio con un 26,63% de participación

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

GRAN VÍA 34, S.A.

**Descripción relación:**

Accionista con un 0,009% de participación

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

**Descripción relación:**

Accionista con un 0,43% de participación

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

COGEIN, S.L.

**Descripción relación:**

Socio con un 33,81% de participación

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

GRAN VÍA 34, S.A.

**Descripción relación:**

Accionista con un 0,0086% de participación

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí [X] No [ ]

| Descripción modificaciones |
| --- |
| En el Consejo de Administración celebrado el 24 de febrero de 2015, el Sr. Presidente del Consejo informó al resto de Consejeros del informe realizado por el Secretario del Consejo denominado “ANÁLISIS DE LAS PRINCIPALES NOVEDADES INTRODUCIDAS POR LA LEY 31/2014, DE 3 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL PARA LA MEJORA DEL GOBIERNO CORPORATIVO” y se acordó que se estudiarían aquellas modificaciones que fuera necesario realizar en los Estatutos y Reglamentos de la Sociedad para su adecuación a la reforma legislativa producida. A este mismo respecto, el Comité de Auditoría elaboró una propuesta de modificación de determinados artículos del Reglamento del Consejo de Administración, así como de incorporación al mismo de algunas de las recomendaciones contenidas en el denominado “Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas” de fecha febrero 2015, publicado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Una vez analizado y debatido el contenido de las propuestas efectuadas, el Consejo de Administración aprobó el 24 de febrero de 2015 la modificación de los artículos 4, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 25 y 26 del Reglamento del Consejo de Administración, que fue elevada a público, comunicada a la CNMV e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. |

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Artículo 19 de los Estatutos Sociales.- Los Consejeros: para ser nombrado Consejero no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo. No podrán ser Consejeros las personas incapaces legalmente; tampoco las declaradas incompatibles por la legislación sobre altos cargos y demás normativa específica, de carácter general o autonómico.

Artículo 22 de los Estatutos Sociales.- Duración en el cargo: Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de seis años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aplicación de cuentas del ejercicio anterior.

Artículo 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas: Es competencia de la Junta General de Accionistas, el nombramiento y separación de los administradores, de los liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.

Artículos 17 a 22 del Reglamento del Consejo de Administración: TÍTULO V DESIGNACION Y CESE DE CONSEJEROS

Artículo 17.- Nombramiento de consejeros:

1.- Los consejeros serán designados por la Junta general o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la legislación aplicable.
2.- Las propuestas de nombramiento de consejeros no independientes que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe no vinculante de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones. Las propuestas de nombramiento de consejeros independientes se realizarán por Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Artículo 18.- Designación de consejeros externos: El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con el Consejero Independiente.

Artículo 19.- Reelección de consejeros:

1.- Las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de ser previamente informadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, valorando en su recomendación la calidad del trabajo y dedicación al cargo durante el mandato.
2.- El Consejo de Administración procurará que los consejeros independientes que sea reelegidos no permanezcan adscritos a la misma Comisión, salvo que las tareas en curso u otras
razones aconsejen su continuidad en la misma Comisión.

Artículo 20.- Duración del cargo:

1.- Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo máximo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.
2.- Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General en que se someterá, en su caso, a ratificación su nombramiento, o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

3.- El consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la Compañía durante el plazo de dos (2) años cuando el Consejo de Administración entienda motivadamente que se ponen en riesgo los intereses de la sociedad.

Artículo 21.- Cese de los consejeros:

1.- Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.
2.- Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

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

Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero:

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

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

| Descripción modificaciones |
| --- |
| El Consejo de Administración celebrado el 23 de abril de 2015 aprobó la EVALUACIÓN ANUAL DEL DESEMPEÑO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DE SU COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES elaborado por el Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad, concluyendo que el Consejo de Administración funciona de una manera adecuada y eficiente, de acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración. Asimismo, se concluye que los miembros del Consejo de Administración han desempeñado durante el ejercicio 2014 sus obligaciones con diligencia y lealtad al interés social, sin que se proponga la adopción de ninguna medida correctora, al no apreciarse deficiencia en el desempeño del Consejo. |

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

El Consejo de Administración celebrado el 23 de abril de 2015 aprobó la EVALUACIÓN ANUAL DEL DESEMPEÑO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DE SU COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES elaborado por el Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad en el que se describe el proceso de evaluación y las áreas evaluadas (sin auxilio de consejero externo). En dicho informe consta con todo detalle el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No se ha requerido los servicios de consultor externo.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

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

1.- Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.
2.- Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

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

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí ☐ No ☒

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí ☐ No ☒

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí ☒ No ☐

| **Materias en las que existe voto de calidad** |
| --- |
| Conforme al artículo 20.4 de los Estatutos Sociales y 16.3 del Reglamento del Consejo, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los consejeros asistentes, presentes y representados, siendo en caso de empate el voto del presidente dirimente. |

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí ☐ No ☒

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí ☐ No ☒

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

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

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

| | |
|---|---|
| **Número de reuniones del consejo** | 6 |
| **Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente** | 0 |

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

| | |
|---|---|
| **Número de reuniones** | 0 |

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

| Comisión | Nº de Reuniones |
|---|---|
| COMITÉ DE AUDITORÍA | 4 |
| COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | 3 |

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

| | |
|---|---|
| **Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros** | 6 |
| **% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio** | 100,00% |

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí ☐ No ☒

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

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

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

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

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

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí ☐ No ☒

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

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

C.1.34 Apartado derogado.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

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

- proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;
- mantener las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría;
- emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales, es decir, aquellos servicios prestados por el auditor que no se corresponden con la propia auditoría.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí ☐ No ☒

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

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí ☐ No ☒

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí ☐ No ☒

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

| | **Sociedad** | **Grupo** |
|---|---|---|
| **Número de ejercicios ininterrumpidos** | 2 | 2 |
| **Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)** | 40,00% | 40,00% |

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí ☒ No ☐

| **Detalle el procedimiento** |
|---|
| El artículo 16.2 del Reglamento del Consejo prevé:<br><br>- El Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los Consejeros en las deliberaciones, y asegurándose de que el órgano se halla debidamente informado. A tal efecto podrá invitar a participar en la sesión, con voz y sin voto, a directivos y técnicos de la empresa y a los expertos externos que considere oportuno. |

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí ☒ No ☐

| **Detalle el procedimiento** |
|---|
| De acuerdo con el artículo 8.2. a) y c) del Reglamento del Consejo de Administración:<br><br>2. El presidente es el máximo responsable del eficaz funcionamiento del Consejo de Administración. Además de las facultades otorgadas por la ley y los estatutos sociales o el reglamento del consejo de administración, tendrá las siguientes:<br>a) Convocar y presidir las reuniones del consejo de administración, fijando el orden del día de las reuniones y dirigiendo las discusiones y deliberaciones.<br>c) Velar por que los consejeros reciban con carácter previo la información suficiente para deliberar sobre los puntos del orden de día. |

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí ☒ No ☐

| Explique las reglas |
|---|
| De acuerdo con el artículo 21.2.d) del Reglamento del Consejo de Administración:<br><br>Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:<br><br>d) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación dela misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía). |

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí ☐ No ☒

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Ninguno

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

**Número de beneficiarios:** 0

**Tipo de beneficiario:**

Ninguno

**Descripción del Acuerdo:**

No hay acuerdos en este sentido

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

| | Consejo de administración | Junta general |
|---|---|---|
| **Órgano que autoriza las cláusulas** | **Sí** | **No** |

| | Sí | No |
|---|---|---|
| ¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas? | X | |

## C.2 Comisiones del consejo de administración

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

## COMITÉ DE AUDITORÍA

| Nombre | Cargo | Categoría |
|---|---|---|
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN | SECRETARIO | Independiente |
| DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO | PRESIDENTE | Independiente |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN | VOCAL | Dominical |

| | |
|---|---|
| **% de consejeros dominicales** | 33,00% |
| **% de consejeros independientes** | 67,00% |
| **% de otros externos** | 0,00% |

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Las funciones que este Comité tiene atribuidas, así como los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma se contienen con todo detalle en el Artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración (El Comité de Auditoría), habiéndose reunido en 4 ocasiones en el ejercicio 2015 para realizar los cometidos que tiene encomendados en virtud del apartado 9 del citado artículo que se detallan a continuación:

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

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

| | |
|---|---|
| **Nombre del consejero con experiencia** | DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO |
| **Nº de años del presidente en el cargo** | 0 |

## COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

| Nombre | Cargo | Categoría |
|---|---|---|
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN | VOCAL | Independiente |
| DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN | PRESIDENTE | Independiente |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN | SECRETARIO | Dominical |

| | |
|---|---|
| **% de consejeros dominicales** | 0,00% |
| **% de consejeros independientes** | 0,00% |
| **% de otros externos** | 0,00% |

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Las funciones que esta Comisión tiene atribuidas, así como los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma se contienen con todo detalle en el Artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración (La Comisión de Nombramientos y Retribuciones), habiéndose reunido en 3 ocasiones en el ejercicio 2015 para realizar los cometidos que tiene encomendados en virtud del apartado 7 del citado artículo que se detallan a continuación:

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

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

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

| | Número de consejeras | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ejercicio 2015 | | Ejercicio 2014 | | Ejercicio 2013 | | Ejercicio 2012 | |
| | Número | % | Número | % | Número | % | Número | % |
| COMITÉ DE AUDITORÍA | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | 1 | 33,00% | 1 | 33,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

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

La Comisión de auditoría modificó su composición durante el ejercicio 2015 para adecuarse al requisito legal de que todos sus miembros fueran Consejeros no Ejecutivos tal y como prevé el artículo 13.1 del Reglamento del Consejo de Administración. Esta modificación fue aprobada por el Consejo de Administración del día 24 de febrero de 2015.

El Consejo de Administración celebrado el 23 de abril de 2015 aprobó la EVALUACIÓN ANUAL DEL DESEMPEÑO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DE SU COMITÉ DE AUDITORÍA Y DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES elaborado por el Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad.

C.2.6 Apartado derogado.

## D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

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

| **Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas** |
|---|
| Según el artículo 4.3.t) del Reglamento del Consejo de Administración es competencia del Consejo de Administración:<br><br>t) La aprobación, previo informe de la comisión de auditoría, de las operaciones que la sociedad o sociedades de su grupo realicen con consejeros, en los términos de los artículos 229 y 230, o con accionistas titulares, de forma individual o concertadamente con otros, de una participación significativa, incluyendo accionistas representados en el consejo de administración de la sociedad o de otras sociedades que formen parte del mismo grupo o con personas a ellos vinculadas. Los consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo en cuestión. Solo se exceptuarán de esta aprobación las operaciones que reúnan simultáneamente las tres características siguientes:<br>1.º que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un elevado número de clientes,<br>2.º que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio de que se trate, y<br>3.º que su cuantía no supere el uno por ciento de los ingresos anuales de la sociedad.<br><br>Por otra parte, el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración (Oportunidades de negocios), establece:<br><br>1.- Los Consejeros no podrán utilizar el nombre de la Sociedad ni invocar su condición de administradores de la misma para la realización de operaciones por cuenta propia o de personas a ellos vinculadas.<br><br>2.- Ningún Consejero podrá realizar en beneficio propio o de personas a ellos vinculadas inversiones o cualesquiera operaciones ligadas a los bienes de la sociedad, de las que haya tenido conocimiento con ocasión del ejercicio del cargo, cuando la inversión o la operación hubiera sido ofrecida a la sociedad o la sociedad tuviera interés en ella, siempre que la Sociedad no hubiera desestimado dicha inversión u operación sin mediar influencia del Consejero. |

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

| Nombre o denominación social del accionista significativo | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la relación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|---|---|---|---|---|
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | COMPAÑÍA IBERICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. | Contractual | Acuerdos de financiación: préstamos | 383 |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | COMPAÑÍA IBERICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. | Contractual | Prestación de servicios | 32 |
| COGEIN, S.L. | COMPAÑÍA IBERICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. | Contractual | Acuerdos de financiación: préstamos | 241 |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. | Contractual | Prestación de servicios | 18 |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. | Contractual | Acuerdos de financiación: préstamos | 356 |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. | Contractual | Prestación de servicios | 6 |

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

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

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

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

194 (en miles de Euros).

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

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

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí ☐ No ☒

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

**Sociedad filial cotizada**

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

| Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo |
|---|

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

| Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés |
| --- |

# E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

## E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

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

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

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

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

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

Funciones a cargo del Comité de Auditoría:

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

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

- Dirección de Inversiones: Corresponde a esta Dirección conocer e informar al Consejo, previamente a los acuerdos que éste último pueda adoptar, sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos. Actualmente esta Dirección la compone 1 persona y se reúne con la periodicidad necesaria con el Presidente y Consejero Delgado para estudiar todas las operaciones de inversiones en compras de inmuebles, desinversiones, créditos y préstamos, y todas aquellas operaciones relevantes que puedan comportar riesgos para la buena marcha y solvencia de la Sociedad.

- Dirección Financiera, que facilita al Consejo, trimestralmente, toda la información económico-financiera para el control y evaluación de los riesgos. Asimismo la Dirección Financiera prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio así como la elaboración de las cuentas anuales individuales y consolidadas del Grupo.

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

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

El Sistema de Gestión de Riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, que tiene delegada su supervisión y seguimiento en el Comité de Auditoría.
El Departamento Financiero del Grupo prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

## E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

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

RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO Y DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD

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

A continuación se incluyen los riesgos más relevantes que podrían afectar al Grupo divididos en 2 categorías:

• riesgos específicos del sector de actividad del Grupo;
• riesgos específicos del Grupo.

A) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL SECTOR DE ACTIVIDAD

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

B) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO

a) El Grupo está gestionado externamente por la dirección del Grupo Pryconsa y, por tanto, depende de su capacidad, experiencia y criterio.
b) Concentración de la actividad inversora del Grupo en España.
c) Una parte importante de los activos del Grupo son hoteles y, por tanto, están vinculados al sector turístico.
d) Riesgos derivados del endeudamiento del Grupo Saint Croix.
e) Una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo proviene de un número reducido de grandes clientes y de activos.
f) Al Grupo podría afectarle negativamente cualquier cambio en la legislación fiscal, incluyendo el régimen de las SOCIMI, lo que podría afectar negativamente al Grupo.
g) Las exigencias para el mantenimiento de la condición de SOCIMI podrían limitar la capacidad y la flexibilidad del Grupo Saint Croix para realizar inversiones o atender su deuda.
h) Algunas transmisiones de inmuebles podrían generar efectos negativos para el Grupo Saint Croix de conformidad con el régimen de las SOCIMI.
i) La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo podría no reflejar de forma precisa y certera el valor actual de los mismos.
j) Riesgo de fluctuación de los tipos de interés
k) Imposibilidad de prever con exactitud los precios de mercado de los activos inmobiliarios y de los alquileres.
l) Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios y de pérdidas derivadas de siniestros no cubiertos por las pólizas de seguro.

m) Un descenso de la calificación crediticia de Saint Croix podría afectar negativamente al Grupo.
n) Los accionistas y los Consejeros de la Sociedad podrían tener un conflicto de interés con alguna de las sociedades del Grupo Saint Croix o un interés significativo, directo o indirecto en una operación que el Grupo esté considerando.
o) Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas.
p) Concentración del accionariado de la Sociedad en la familia Colomer, que tiene una influencia muy significativa y determinante en la misma.
q) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
r) Dependencia de determinadas personas clave en la gestión del Grupo.
s) Las reservas de efectivo del Grupo podrían no ser suficientes para satisfacer sus obligaciones

### E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

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

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

Durante el ejercicio 2015 no se ha materializado ningún riesgo relevante.

### E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

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

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

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

### F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

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

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

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

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

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

La Sociedad pretende elaborar un Código de Conducta, pendiente de aprobación por el Consejo de Administración donde se establecerán los principios básicos y las normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo y la actuación de todos sus empleados. No obstante, la cultura empresarial y los valores corporativos se transmiten diariamente de manera efectiva al considerarse que esta transmisión es perfectamente eficaz considerando la dimensión de la Sociedad y su Grupo que sólo cuenta con un empleado.

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

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

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

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

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

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

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

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado.

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

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

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

El Manual de Políticas Contables que se está desarrollando también incluirá la política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación, que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos.

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

El Manual de Procedimientos incluye un apartado de fijación y revisión del perímetro de consolidación que es revisado anualmente y cuando se producen cambios normativos que afecten al mismo. En la fase de diseño del SCIIF se ha realizado un análisis del alcance de los procesos y las transacciones críticas que tienen un impacto significativo en los Estados Financieros Individuales y Consolidados del Grupo. Para ello se han evaluado los riesgos considerando criterios cuantitativos (materialidad en Estados Financieros y/o número de transacciones) y cualitativos, tales como riesgo de error o fraude, complejidad de los cálculos, estimaciones o juicios, incluyendo los procesos de provisiones relevantes, cierre contable y reporting de información financiera.

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

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

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

El Comité de Auditoría en coordinación con la Dirección Financiera del Grupo.

## F.3 Actividades de control

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

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

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

El procedimiento contempla la relevancia que pueden tener en la información financiera ciertos juicios, estimaciones y proyecciones, sujetas en mayor o menor medida a incertidumbre, o la elección de determinados criterios contables. En relación con estas cuestiones, se abordan los procedimientos que deben existir internamente, incluyendo los realizados por el propio Consejo de Administración para revisar y aprobar los juicios, estimaciones y provisiones. Durante el ejercicio 2014 se ha iniciado la elaboración del Mapa de Riesgos y para ello se han identificado los siguientes procesos clave, al considerarse que tienen un impacto significativo en la información financiera del Grupo:

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

- Ciclo de Provisiones
- Ciclo de Fiscalidad
- Ciclo de Consolidación y Reporting

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

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

En el apartado de Cierre Contable del Manual de Procedimientos de la Sociedad, se describen los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera que se publica en los mercados de valores, con indicación de los responsables de la misma (Dirección Financiera, Comité de Auditoría y Consejo de Administración), la periodicidad con la que se realizan (1Q, 1S, 3Q y 2S), los formatos oficiales de la CNMV en que se reporta, y la descripción de los documentos que se envían a los reguladores.

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

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

1. Norma Corporativa de Gestión de Sistemas de Información, que contempla todos los aspectos de seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, plan de contingencia y recuperación de desastres), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, firewalls,…), política de segregación de funciones, política de registro y trazabilidad de la información, política de privacidad, política de desarrollo, política de mantenimiento (gestión de incidencias y soporte a usuarios) y formación.

2. Norma Corporativa de Ley de Protección de Datos (LOPD) y Medios, que tiene por objeto definir el marco de actuación para dar cumplimiento a la normativa existente en materia de protección de datos de carácter personal y que contempla la política de uso de internet y correo electrónico, así como los aspectos de seguridad y control en el uso de las herramientas informáticas proporcionadas por la Sociedad. Las medidas de seguridad sobre datos personales contempladas en la Norma se extienden tanto a tratamientos en ficheros automatizados o informáticos como a ficheros en soporte papel.

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

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

## F.4 Información y comunicación

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

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

El Comité de Auditoría en colaboración con Director Financiero del Grupo es el responsable de definir y mantener actualizadas las políticas contables del Grupo, tal y como se define en el Manual de Procedimientos de la Sociedad. Igualmente es el encargado de resolver dudas y conflictos derivados de su interpretación, con el apoyo del personal de su departamento y, en su caso, de externos independientes.

La Sociedad está desarrollando un Manual de Políticas Contables que será actualizado periódicamente. El objetivo del Manual, actualmente en fase de preparación, es definir los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales, bajo la normativa española del NPGC. También se describirán las principales normas a seguir por el Grupo en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados, conforme a NIIF, especialmente en los casos en que las normas permiten el uso de diferentes alternativas y recogen diferentes criterios con respecto a las normas españolas de contabilidad.

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

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

## F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

En el ejercicio 2015 se han continuado realizando diversas actividades relacionadas con el diseño del SCIIF, el desarrollo de documentación pertinente (normas corporativas, matrices de riesgos y controles, políticas y procedimientos), así como del diseño de las actividades de control necesarias para dar cumplimiento a la normativa vigente.

Según lo establecido en su Reglamento, el Comité de Auditoría tiene entre sus funciones las siguientes:
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

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

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

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

## F.6 Otra información relevante

No se considera necesario aportar más información.

## F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

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

La información financiera anual tanto individual como consolidada así como la información financiera de las Sociedades Dependientes ha sido revisada por el auditor externo antes de ser remitida al mercado.

# G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

Cumple [X] Explique [ ]

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

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

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

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

a) Informe sobre la independencia del auditor.

b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

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

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

Cumple [ ] Explique [X]

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

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delega¬ción de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alter¬nativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

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

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

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Explique [ ]

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

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

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Este criterio podrá atenuarse:

a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.

b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple [X] Explique [ ]

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

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

Cumple [X] Explique [ ]

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

a) Perfil profesional y biográfico.

b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

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

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

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

Cumple [X] Explique [ ]

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

    Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

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

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

El Consejo de Administración se reúne con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones. En el ejercicio 2015 se reunió en 6 ocasiones.

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

Cumple [X] Explique [ ]

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

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

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

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

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

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

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

Se cumplen todas las previsiones de este apartado a excepción de la que el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos, extremo este no contemplado por el momento.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

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

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

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

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

No existe una unidad específica al respecto. Si bien, la Dirección Financiera del Grupo tiene establecidos procedimientos que velan por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependen del presidente de la comisión de auditoría.

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

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

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.

c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.

e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

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

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

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de

administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

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

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

a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financie¬ros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.

c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.

d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.

d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

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

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.

b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.

b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.

c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.

d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.

e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.

f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.

g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

La Sociedad no tiene aprobada una política específica de responsabilidad social corporativa.

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

Explicado en el punto G.54.

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

Cumple [X] Explique [ ]

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

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

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [X]

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

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

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

a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.

b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.

c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

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

El artículo 21.c de los Estatutos y la política de retribuciones para el período 2015 a 2017 aprobado por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2015 prevén que con independencia de la retribución contemplada en los apartados anteriores (dietas y retribución fija), la Junta General aprobará una retribución variable consistente en una participación en las ganancias, que solo podrá ser detraída de los beneficios líquidos y después de estar cubiertas las atenciones de la reserva legal y estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo mínimo del cuatro por ciento. Esta retribución variable no podrá ser superior al diez por ciento de los beneficios repartibles entre los socios.

Por tanto, las normas internas de la Sociedad no prevén expresamente que los componentes variables de las remuneraciones de los consejeros sean las que se indican en este apartado, si bien, de facto se tienen en cuenta a la hora de su determinación bajo el principio de prudencia y de preservación de la liquidez de la sociedad.

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remu¬neración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

En el ejercicio 2015 no se han pagado retribuciones variables a los consejeros.

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

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

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

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

Según el artículo 21.3 de los Estatutos, los consejeros podrán ser retribuidos mediante la entrega de acciones, o mediante la entrega de derechos de opción sobre las mismas o mediante retribución referenciada al valor de las acciones, siempre y cuando la aplicación de alguno de estos sistemas de retribución sea acordada previamente por la Junta General de accionistas. Dicho acuerdo determinará, en su caso, el número de acciones a entregar a cada Consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración del sistema de retribución.

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

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

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

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

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

## H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

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

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

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

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25/02/2016.

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

Sí ☐ No ☒

**Declaración de Responsabilidad de Administradores**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante confirmamos que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2015 de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A., y Sociedades Dependientes 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 y de las empresas comprendidas en su consolidación tomados en su conjunto, y que el Informe de Gestión Consolidado al 31 de diciembre de 2015 incluye asimismo un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en su consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid 25 de febrero de 2016

| | |
|---|---|
| D. Marco Antonio Colomer Barrigón<br>(Presidente y Consejero Delegado) | D. Juan Carlos Ureta Domingo<br>(Consejero) |
| D. Jose Luis Colomer Barrigón<br>(Consejero) | Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón<br>(Consejera) |
| D. Celestino Martín Barrigón<br>(Consejero) | D. José Juan Cano Resina<br>(Secretario no Consejero) |

**Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales consolidadas**

La formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión del 25 de febrero de 2016 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 124 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 124 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

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

Madrid 25 de febrero de 2016

| | |
|---|---|
| D. Marco Antonio Colomer Barrigón<br>(Presidente y Consejero Delegado) | D. Juan Carlos Ureta Domingo<br>(Consejero) |
| D. Jose Luis Colomer Barrigón<br>(Consejero) | Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón<br>(Consejera) |
| D. Celestino Martín Barrigón<br>(Consejero) | D. José Juan Cano Resina<br>(Secretario no Consejero) |

## 3. ANEXO 3: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO.

# SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

## Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría independiente

# Índice

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales** **3**

**Memoria Anual Consolidada** **2**
1. Actividad del Grupo 8
2. Legislación aplicable 9
3. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas y Principios de Consolidación 11
4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante 15
5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados 15
6. Información por segmento 20
7. Inversiones inmobiliarias 22
8. Arrendamientos operativos 26
9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas 29
10. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros 30
11. Patrimonio neto y Fondos propios 31
12. Subvenciones de capital 33
13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes 34
14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores 35
15. Garantías comprometidas con terceros 35
16. Administraciones Públicas y Situación fiscal 35
17. Ingresos y gastos 38
18. Operaciones con partes vinculadas 39
19. Otros pasivos contingentes 43
20. Otra información 43
21. Hechos posteriores al cierre 44
Anexo 1 46
Anexo 2 47

**Informe de Gestión Consolidado** **50**
1. Origen y antecedentes 51
2. Traslado del domicilio social y administración efectiva 52
3. Legislación aplicable 53
4. Explicación de las cifras consolidadas al 31 de diciembre de 2014 55
5. Valoración de Activos Inmobiliarios 57
6. Información Segmentada 60
7. Inversiones Inmobiliarias 66
8. Beneficios por acción al 31 de diciembre de 2014 69
9. Adquisición de acciones propias 69
10. Principales riesgos del Grupo 69
11. Hechos posteriores al 31 de diciembre de 2014 70
12. Perspectivas 2015 71
13. Participaciones en sociedades con actividades similares por parte de los Administradores 72
14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores 72
15. Informe Anual de Gobierno Corporativo 72
Anexo 1 73
Anexo 2 75

**Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales** **124**

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

# Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Ejercicio 2014

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

# INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

**Informe sobre las cuentas anuales consolidadas**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante) y Sociedad Dependiente (en adelante, el Grupo) que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

*Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas*

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

*Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la Sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

*Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Francisco Fernández
25 de febrero de 2015

# SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

## Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 e Informe de Gestión Consolidado

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

# Memoria Anual Consolidada

Ejercicio 2014

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**
**Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

| ACTIVO | Notas de la Memoria | Ejercicio 2.014 | Ejercicio 2.013 | PASIVO | Notas de la Memoria | Ejercicio 2.014 | Ejercicio 2.013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | **221.143.090** | **225.549.388** | **PATRIMONIO NETO** | **Nota 11** | **270.410.768** | **261.585.060** |
| **Inmovilizado material** | | **67.274** | **-** | Capital | | 267.577.040 | 267.577.040 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | | 412 | - | Reserva legal | | 156.252 | - |
| Inmovilizado en curso y anticipos | **Nota 7** | 66.862 | - | Rtados. negativos de ejercicios anteriores | | - | -1.228.592 |
| **Inversiones inmobiliarias** | **Nota 7** | **219.893.884** | **224.379.138** | Reservas en sociedades consolidadas | | -9.117.017 | -6.245.782 |
| **Inversiones financieras a largo plazo** | **Nota 9** | **1.181.932** | **1.170.250** | Rtado. ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | | 11.794.493 | 1.482.394 |
| Otros activos financieros | | 1.181.932 | 1.170.250 | | | | |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | **59.738.809** | **47.516.627** | **PASIVO NO CORRIENTE** | | **7.940.669** | **9.216.078** |
| **Existencias** | | **9.196** | **-** | **Subvenciones** | **Nota 12** | **1.522.383** | **1.631.099** |
| Anticipos a proveedores | | 9.196 | - | **Deudas a largo plazo** | **Nota 13** | **6.418.286** | **7.584.979** |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | | **1.674.597** | **2.531.431** | Deudas con entidades de crédito | | 4.616.144 | 5.781.758 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 992.930 | 912.063 | Otros pasivos financieros | | 1.802.142 | 1.803.221 |
| Deudores varios | | - | 170 | | | | |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | **Nota 16** | 681.667 | 1.619.198 | **PASIVO CORRIENTE** | | **2.530.462** | **2.264.877** |
| **Inversiones en empresas asociadas a corto plazo** | **Notas 9, 18.2** | **57.579.278** | **44.276.115** | **Deudas a corto plazo** | **Nota 13** | **1.356.332** | **1.199.965** |
| Créditos a empresas asociadas | | 57.579.278 | 44.276.115 | Deudas con entidades de crédito | | 1.356.200 | 1.199.965 |
| **Inversiones financieras a corto plazo** | | **120** | **10.618** | Otros pasivos financieros | | 132 | - |
| Otros activos financieros | | 120 | 10.618 | **Deudas empresas asociadas corto plazo** | **Nota 18.2** | **19.201** | **-** |
| **Periodificaciones a corto plazo** | | **-** | **5.000** | **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | **1.154.929** | **1.064.912** |
| **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes** | | **475.618** | **693.463** | Proveedores | | 438.119 | 844.769 |
| Tesorería | | 475.618 | 693.463 | Acreedores varios | | 1.534 | - |
| | | | | Otras deudas con las Administraciones Públicas | **Nota 16** | 192.946 | 220.143 |
| | | | | Anticipos de clientes | | 522.330 | - |
| **TOTAL ACTIVO** | | **280.881.899** | **273.066.015** | **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | | **280.881.899** | **273.066.015** |

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

## SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
## Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

## CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2.014 | Ejercicio 2.013 |
|---|---|---|---|
| **OPERACIONES CONTINUADAS** | | | |
| **Importe neto de la cifra de negocios** | **Nota 17.1** | **15.356.313** | **15.141.571** |
| Prestación de servicios | | 15.356.313 | 15.141.571 |
| **Otros ingresos de explotación** | **Nota 17.1** | **93.176** | **74.435** |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 85.032 | 74.435 |
| Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio | | 8.144 | - |
| **Aprovisionamientos** | | **-502.536** | **-520.582** |
| Trabajos realizados por otras empresas | | -502.536 | -520.582 |
| **Gastos de personal** | **Nota 17.3** | **-90.608** | **-225.665** |
| Sueldos, salarios y asimilados | | -74.643 | -125.335 |
| Cargas sociales | | -15.965 | -100.330 |
| **Otros gastos de explotación** | | **-2.151.481** | **-2.283.369** |
| Servicios exteriores | **Nota 17.2** | -939.009 | -1.327.983 |
| Tributos | **Nota 17.2** | -1.154.927 | -907.301 |
| Pérdidas, deterioro y variación provisiones operaciones comerciales | | -57.545 | -48.085 |
| **Amortización del inmovilizado** | **Nota 7** | **-4.469.732** | **-4.366.555** |
| **Imputación subvenciones inmovilizado no financiero y otras** | **Nota 12** | **108.717** | **108.717** |
| **Deterioro y rtado. enajen. inmóvil. e inversiones inmob.** | **Nota 7** | **1.385.143** | **-8.166.595** |
| Deterioro y pérdidas | | 1.687.357 | -8.103.554 |
| Resultados por enajenaciones y otras | | -302.214 | -63.041 |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | **9.728.992** | **-238.043** |
| **Ingresos financieros** | | **2.166.621** | **2.271.319** |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 2.166.621 | 2.271.319 |
| - En empresas asociadas | **Nota 18.1** | 2.092.686 | 1.844.994 |
| - En terceros | | 73.935 | 426.325 |
| **Gastos financieros** | | **-101.120** | **-550.882** |
| Por deudas vinculadas | **Nota 18.1** | - | -273.705 |
| Por deudas con terceros | **Nota 13** | -101.120 | -277.177 |
| **RESULTADO FINANCIERO** | | **2.065.501** | **1.720.437** |
| **RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS** | | **11.794.493** | **1.482.394** |
| Impuestos sobre beneficios | **Nota 16** | - | - |
| **RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO** | | **11.794.493** | **1.482.394** |
| Resultado atribuido a intereses minoritarios | | **-** | **-** |
| **RTADO. EJERCICIO ATRIBUIDo A LA SOC. DOMINANTE** | | **11.794.493** | **1.482.394** |
| **Beneficio por acción:** | | | |
| Beneficio básico y diluido por acción | **Nota 17.5** | 2,65 | 0,33 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**
**Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

## ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

| | Ejercicio 2.014 | Ejercicio 2.013 |
|---|---|---|
| **RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)** | **11.794.493** | **1.482.394** |
| **TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)** | - | - |
| **TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)** | - | - |
| **TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)** | **11.794.493** | **1.482.394** |
| Atribuibles a la Sociedad Dominante | 11.794.493 | 1.482.394 |
| Atribuibles a Socios externos | - | - |

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de resultado global consolidado al 31 de diciembre de 2014

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**
**Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**
**DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Euros)

| | Capital | Reserva Legal | Resultados Ejercicios Anteriores | Reservas en Sociedades Consolidadas | Resultado del Ejercicio | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012** | **267.577.040** | **-** | **-581.257** | **-4.297.935** | **-2.595.182** | **260.102.666** |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | **-** | **-** | **-** | **-** | **1.482.394** | **1.482.394** |
| **Operaciones con accionistas** | **-** | **-** | **-647.335** | **-1.947.847** | **2.595.182** | **-** |
| -Traspaso de resultados | - | - | -647.335 | -1.947.847 | 2.595.182 | - |
| **SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013** | **267.577.040** | **-** | **-1.228.592** | **-6.245.782** | **1.482.394** | **261.585.060** |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | **-** | **-** | **-** | **-** | **11.794.493** | **11.794.493** |
| **Otras variaciones del patrimonio neto** | **-** | **156.252** | **1.228.592** | **-2.871.235** | **-1.482.394** | **-2.968.785** |
| - Distribución del resultado | - | 156.252 | 1.228.592 | -2.871.235 | -1.482.394 | -2.968.785 |
| **SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014** | **267.577.040** | **156.252** | **-** | **-9.117.017** | **11.794.493** | **270.410.768** |

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2014

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**
**Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2.014 | Ejercicio 2.013 |
|---|---|---|---|
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)** | | **15.713.024** | **21.019.701** |
| **Resultado del ejercicio antes de impuestos** | | **11.794.493** | **1.482.394** |
| **Ajustes al resultado:** | | **967.916** | **10.752.081** |
| - Amortización del inmovilizado (+) | **Nota 7** | 4.469.732 | 4.366.555 |
| - Variación de provisiones por operaciones comerciales (+/-) | | 57.545 | 48.085 |
| - Deterioros y resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-) | **Nota 7** | -1.385.143 | 8.166.595 |
| - Ingresos financieros (-) | | -2.166.621 | -2.271.319 |
| - Gastos financieros (+) | | 101.120 | 550.882 |
| - Imputación de subvenciones (+/-) | **Nota 12** | -108.717 | -108.717 |
| **Cambios en el capital corriente** | | **885.114** | **7.383.214** |
| - Existencias (+/-) | | -9.196 | - |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | | 799.289 | 8.776.737 |
| - Otros activos corrientes (+/-) | | 5.000 | - |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | | 90.021 | -1.393.523 |
| **Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación** | | **2.065.501** | **1.402.012** |
| - Pagos de intereses (-) | **Nota 13** | -101.120 | -550.882 |
| - Cobros de intereses (+) | | 2.166.621 | 1.952.894 |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)** | | **1.332.205** | **-4.240.942** |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | | |
| **Pagos por inversiones** | | **-528.292** | **-4.274.450** |
| - Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material | | -516.610 | -4.269.296 |
| - Otros activos financieros | | -11.682 | -5.154 |
| **Cobros por desinversiones** | | **1.860.497** | **33.508** |
| - Inversiones inmobiliarias | | 1.849.999 | 20.976 |
| - Otros activos financieros | | 10.498 | 12.532 |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)** | | **-17.263.074** | **-16.310.804** |
| **Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio** | | **-2.968.786** | **-** |
| - Dividendos | **Nota 4** | -2.968.786 | - |
| **Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero** | | **-14.294.288** | **-16.310.804** |
| - Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito | | -1.009.379 | -2.526.510 |
| - Pagos por créditos concedidos a empresas del Grupo y asociadas | **Nota 18.2** | -13.303.163 | -13.788.964 |
| - Emisión de deudas con empresas asociadas | **Nota 18.2** | 19.201 | - |
| - Otros pasivos financieros | | -947 | 4.670 |
| **AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)** | | **-217.845** | **467.955** |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 693.463 | 225.508 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 475.618 | 693.463 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado al 31 de diciembre de 2014

# SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria Consolidada del
Ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

## 1. Actividad del Grupo

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad Dominante), anteriormente denominada SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, S.A, se constituyó el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo. Su domicilio social se encontraba en Boulevard Prince Henri 9b, L-1724 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo y fue registrada en el Registro Mercantil de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés) con el número B165103. Con fecha 10 de junio de 2014, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante aprobó, entre otros acuerdos:

- Traslado del domicilio social, fiscal y administrativo (sede efectiva) a la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, sin disolución ni liquidación, continuando en España el ejercicio de las actividades que componen su objeto social, bajo nacionalidad española como una sociedad anónima regulada por la Ley española y en especial bajo el régimen legal y fiscal SOCIMI, manteniendo en la Bolsa de Luxemburgo la cotización de la totalidad de sus acciones.

- Cambio de denominación social, de "SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, S.A." a "SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.".

- Aprobación de los estados financieros de la Sociedad Dominante al 31 de mayo de 2014 (fecha de cierre de cuentas previo al traslado de domicilio y por tanto del cambio de nacionalidad).

- Aprobación de los nuevos Estatutos Sociales de acuerdo con la Legislación Española así como del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Tras la culminación del proceso de cambio de denominación social y traslado de la sede efectiva a Madrid (España), la Sociedad Dominante ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de octubre de 2014.

Su objeto social comprende las siguientes actividades:

- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley de SOCIMI").

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

- El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:

    - La 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 construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.

    - La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.

    - La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.

    - La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, aparta-hoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.

    - La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.

Por lo que respecta a la Sociedad Dependiente, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., su objeto social consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, que incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto del Valor Añadido.

## 2. Legislación aplicable

Ambas sociedades se encuentran reguladas 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 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.

Al cierre del ejercicio 2014 los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las dos sociedades del Grupo cumplen con todos los requisitos establecidos por la citada 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 periodo 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 periodo 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 periodos 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 la16/2012, 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.

## 3. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas y Principios de Consolidación

### 3.1. Principios contables

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente del ejercicio 2014 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 24 de febrero de 2015, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante "NIIF-UE").

Estas cuentas anuales, en cumplimiento de las NIIF-UE vigentes a la fecha de cierre del ejercicio, muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Saint Croix han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y su Sociedad Dependiente. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF-UE, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Saint Croix Holding Immobilier, S.A. celebrada el pasado 10 de junio de 2014 y depositadas en el Registro Mercantil de Luxemburgo. Asimismo, las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las sociedades integrantes del mismo correspondientes al ejercicio 2014, se encuentran pendientes de su aprobación por las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas. No

obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin cambios significativos.

**Normas e interpretaciones efectivas en el presente período**

Durante el ejercicio 2014 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2014, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

- Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2014:

| **Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea** | | **Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:** |
|---|---|---|
| NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011) | Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1) |
| NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011) | Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1) |
| NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011) | Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1) |
| Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012) | Clarificación de las reglas de transición de estas normas. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1) |
| NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011) | Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1) |
| NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011) | Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1) |
| Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012) | Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedades de inversión. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 |
| Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011) | Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 |
| Modificaciones a NIC 36 – Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013) | Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 |
| Modificaciones a NIC 39 - Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicada en junio de 2013) | Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 |

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB es el 1 de enero de 2013.

La aplicación de estas nuevas normas y modificaciones no han tenido impactos significativos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

- Normas e interpretaciones emitidas no vigentes:

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

| **Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea** | | **Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:** |
|---|---|---|
| IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013) | Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada | 17 de junio de 2014 (1) |
| Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013) | La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos. | 1 de julio de 2014 |
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013) | Modificaciones menores de una serie de normas. | 1 de julio de 2014 |
| **No aprobadas para su uso en la Unión Europea** | | |
| Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014) | Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible. | 1 de enero de 2016 |
| Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014) | Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio. | 1 de enero de 2016 |
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014) | Modificaciones menores de una serie de normas. | 1 de enero de 2016 |
| Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014) | Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos. | 1 de enero de 2016 |
| Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014) | Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor. | 1 de enero de 2016 |
| Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014) | Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable. | 1 de enero de 2016 |

(1) La Unión Europea ha endosado el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.

Los Administradores de la Sociedad Dominante están evaluando los potenciales impactos derivados de la aplicación futura del resto de estas normas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, si bien no se espera que tengan impactos muy relevantes.

## 3.2. Principios de consolidación y sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

### Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad tiene facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad participada con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se presume que existe dicho control cuando la Sociedad Dominante ostenta la propiedad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos políticos de las entidades participadas o, siendo inferior este porcentaje, si existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que otorgan a la Sociedad su control.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido elimina dos en el proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una Sociedad Dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una Sociedad Dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

La única Sociedad Dependiente incluida en el perímetro de consolidación, integrada por el método de integración global, es la siguiente:

| Euros | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sociedad** | **Domicilio Social** | **Coste de la Inversión y desembolsos pendientes** | **Deterioro** | **% Participación** | **Objeto Social** | **Capital Social** | **Otros componentes del Patrimonio Neto** | **Resultado del Ejercicio** |
| Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U (*) | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7. Madrid | 266.597.702 | - | 100,00% | Tenencia de activos inmobiliarios en renta (SOCIMI) | 257.160.000 | 4.845.207 | 12.082.697 |

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales individuales, al 31 de diciembre de 2014, auditadas por Deloitte, S.L.

## 3.3. Comparación de la información

La información contenida en la presente memoria consolidada referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2013.

## 3.4. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de resultado global consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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 consolidada.

## 3.5. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas para cuantificar 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 (véanse Notas 5.1 y 5.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 5.1).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.7).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, 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.

## 3.6. Moneda

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo.

## 4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2014 de la Sociedad Dominante, a presentar por los Administradores de ésta a los accionistas, es la siguiente:

| | Euros |
|---|---|
| **Base de reparto:** | |
| Pérdidas y Ganancias | 921.102 |
| **Distribución:** | |
| Reserva legal | 92.110 |
| Dividendos | 828.992 |

El dividendo aprobado en Junta General de Accionistas de fecha 10 de junio de 2014, por importe de 2.968.786 euros ha sido íntegramente pagado a los Accionistas de la Sociedad Dominante.

## 5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, han sido las siguientes:

### 5.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado 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.

El Grupo 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, según el siguiente detalle:

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

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

### Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo 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.

El Grupo ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de los activos emitida con fecha 21 de enero de 2015 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 reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. 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.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

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

### 5.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos 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. El Grupo no cuenta con arrendamientos financieros al cierre de los ejercicios 2014 y 2013.

**Arrendamiento operativo**

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio en que se devengan.

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

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

### 5.3 Instrumentos financieros

#### 5.3.1 Activos financieros

**Clasificación -**

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.

**Valoración inicial -**

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

**Valoración posterior -**

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo 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.

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

### 5.3.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

## 5.4 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

### 5.5 Impuestos sobre beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

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

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

### 5.6 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de accionista a recibirlo. En cualquier caso, los interese y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de “Ajustes por periodificación”.

### 5.7 Provisiones y contingencias

Los administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, 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 del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas 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 consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

### 5.8 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas de terceros. No se prevén despidos que hagan necesaria la creación de una provisión por este concepto al 31 de diciembre de 2014.

### 5.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, 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 del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

### 5.10 Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de terceros distintos de los propietarios, el Grupo 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 la cuenta de resultados consolidada 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.

### 5.11 Transacciones con vinculadas

El Grupo 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 Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

## 6. Información por segmento

El Grupo identifica sus segmentos operativos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad Dominante, 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 2014 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 del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo. En este sentido, el Grupo no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección del Grupo 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 del Grupo 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 del mismo 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 consolidada segmentada**

**Ejercicio 2014**

| Ejercicio 2014 | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Hoteles** | **Oficinas** | **Comercial** | **Otros** | **Total** |
| Ingresos | 8.660.505 | 1.910.768 | 4.865.785 | 12.430 | 15.449.488 |
| Costes Indirectos | -1.183.711 | -413.009 | -198.820 | -103.036 | -1.898.576 |
| **Margen Neto** | **7.476.794** | **1.497.759** | **4.666.965** | **-90.606** | **13.550.912** |
| Gastos generales | -496.823 | -166.465 | -182.758 | - | -846.046 |
| **Ebitda** | **6.979.971** | **1.331.294** | **4.484.207** | **-90.606** | **12.704.866** |
| **% s/ ingresos** | **80,60%** | **69,67%** | **92,16%** | **-728,93%** | **82,23%** |
| Amortizaciones | -2.941.204 | -702.268 | -826.233 | -28 | -4.469.732 |
| Subvenciones | 108.717 | - | - | - | 108.717 |
| Resultado enajenaciones activos | - | -302.215 | - | - | -302.215 |
| Deterioro/Reversión | 2.142.292 | -333.956 | -120.979 | - | 1.687.357 |
| Resultado financiero | 1.171.229 | 258.408 | 658.039 | -22.175 | 2.065.501 |
| **Ebt** | **7.461.005** | **251.263** | **4.195.034** | **-112.809** | **11.794.493** |
| Impuesto sociedades | - | - | - | - | - |
| **Resultado neto** | **7.461.005** | **251.263** | **4.195.034** | **-112.809** | **11.794.493** |
| **% s/ ingresos** | **86,15%** | **13,15%** | **86,21%** | **-907,55%** | **76,34%** |

**Ejercicio 2013**

| Ejercicio 2013 | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Hoteles** | **Oficinas** | **Comercial** | **Otros** | **Total** |
| Ingresos | 8.107.328 | 1.856.596 | 5.222.625 | 29.457 | 15.216.006 |
| Costes Indirectos | -1.694.071 | -443.257 | -159.342 | - | -2.296.670 |
| **Margen Neto** | 6.413.257 | 1.413.339 | 5.063.283 | 29.457 | 12.919.336 |
| Gastos generales | -426.398 | -151.307 | -155.242 | - | -732.947 |
| **Ebitda** | **5.986.859** | **1.262.032** | **4.908.041** | **29.457** | **12.186.389** |
| **% s/ ingresos** | **73,85%** | **67,98%** | **93,98%** | **100,00%** | **80,09%** |
| Amortizaciones | -2.873.311 | -686.057 | -807.160 | -27 | -4.366.555 |
| Subvenciones | 108.717 | - | - | - | 108.717 |
| Resultado enajenaciones activos | - | -63.041 | - | - | -63.041 |
| Deterioro/Reversión | -5.102.159 | -1.628.035 | -1.373.360 | - | -8.103.554 |
| Resultado financiero | 916.676 | 209.921 | 590.510 | 3.331 | 1.720.438 |
| **Ebt** | **-963.218** | **-905.180** | **3.318.031** | **32.761** | **1.482.394** |
| Impuesto sociedades | - | - | - | - | - |
| **Resultado neto** | **-963.218** | **-905.180** | **3.318.031** | **32.761** | **1.482.394** |
| **% s/ ingresos** | **-11,88%** | **-48,75%** | **63,53%** | **111,22%** | **9,74%** |

El detalle de los **ingresos y valor neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 31 de diciembre de 2014 en comparación con el 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2014** | | | **2013** | | |
| | **Ingresos** | **%** | **Coste neto** | **Ingresos** | **%** | **Coste neto** |
| Meliá Atlántico | 1.657.843 | 10,73% | 28.653.941 | 1.125.613 | 7,40% | 28.630.000 |
| Barceló Isla Canela | 1.990.458 | 12,88% | 20.732.229 | 1.991.929 | 13,09% | 21.026.938 |
| Tryp Atocha | 1.390.792 | 9,00% | 22.262.833 | 1.403.864 | 9,23% | 21.645.000 |
| Iberostar Isla Canela | 1.293.439 | 8,37% | 21.341.600 | 1.301.768 | 8,56% | 21.445.000 |
| Tryp Cibeles | 1.174.576 | 7,60% | 18.642.122 | 1.177.477 | 7,74% | 19.165.671 |
| Playa Canela | 1.028.197 | 6,66% | 13.447.200 | 1.018.585 | 6,69% | 13.450.000 |
| Isla Canela Golf | 125.200 | 0,81% | 3.602.941 | 88.092 | 0,58% | 3.603.000 |
| **Hoteles** | **8.660.505** | **56,06%** | **128.682.866** | **8.107.328** | **53,28%** | **128.965.609** |
| Pradillo 42 | 1.531.715 | 9,91% | 16.571.000 | 1.521.761 | 10,00% | 16.571.000 |
| Sanchinarro VI | 36.602 | 0,24% | 7.742.893 | 2360 | 0,02% | 9.057.000 |
| Sanchinarro VII | 14.193 | 0,09% | 6.298.316 | 9.400 | 0,06% | 7.205.000 |
| Coslada III | 12.183 | 0,08% | 5.655.164 | 6.006 | 0,04% | 6.245.000 |
| Vallecas Comercial I | 16.278 | 0,11% | 3.241.670 | 8.030 | 0,05% | 3.369.000 |
| Gran Vía 1-2º Derecha | 106.943 | 0,69% | 1.864.611 | 102.160 | 0,67% | 1.808.000 |
| Gran Vía 1-1º Derecha | 102.687 | 0,66% | 1.777.273 | 112.900 | 0,74% | 1.726.000 |
| Gran Vía 1-2º Izquierdo | 90.167 | 0,58% | 1.585.952 | 93.979 | 0,62% | 1.538.000 |
| Sanchinarro V | - | - | 198.683 | - | - | 605.000 |
| **Oficinas** | **1.910.768** | **12,37%** | **44.935.562** | **1.856.596** | **12,20%** | **48.124.000** |
| Gran Vía 34 | 2.607.971 | 16,88% | 19.847.371 | 2.542.788 | 16,71% | 20.184.168 |
| Plaza de España | 1.335.445 | 8,64% | 9.528.440 | 1.456.131 | 9,57% | 10.150.000 |
| San Antón 25 y 27 | - | - | 3.032.697 | 190.087 | 1,25% | 3.295.000 |
| Vallecas Comercial II | 165.600 | 1,07% | 3.659.950 | 165.600 | 1,09% | 3.612.000 |
| C. Com. Marina Isla Canela | 163.828 | 1,06% | 2.091.673 | 235.062 | 1,54% | 2.355.000 |
| Albalá 7 | 219.772 | 1,42% | 2.638.097 | 233.934 | 1,54% | 2.562.000 |
| Gran Vía 1-1º Izquierda | 82.367 | 0,53% | 2.196.353 | 103.073 | 0,68% | 1.778.000 |
| Dulcinea 4 | 101.256 | 0,66% | 1.359.000 | 111.506 | 0,73% | 1.359.000 |
| Caleruega | 105.600 | 0,68% | 963.658 | 101.200 | 0,67% | 969.361 |
| Rutilo | 83.946 | 0,54% | 1.025.080 | 83.244 | 0,55% | 1.025.000 |
| **Comercial** | **4.865.785** | **31,49%** | **46.342.318** | **5.222.625** | **34,32%** | **47.289.529** |
| Otros ingresos | 12.430 | 0,08% | - | 29.457 | 0,19% | - |
| **Total ingresos** | **15.449.488** | **100,00%** | **219.960.746** | **15.216.006** | **100,00%** | **224.379.138** |

Desde un punto de vista geográfico, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid mantiene su contribución a los ingresos totales (51%), Huelva lo aumenta en 3 puntos y Castellón disminuye en 1 punto. Cáceres no ha

obtenido ingresos en el ejercicio 2014. El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es como sigue:

| Zona | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2014 | | 31/12/2013 | |
| | Ingresos | % | Ingresos | % |
| Madrid | 7.855.078 | 51% | 7.808.740 | 51% |
| Huelva | 6.258.965 | 41% | 5.761.049 | 38% |
| Castellón | 1.335.445 | 9% | 1.456.131 | 10% |
| Cáceres | - | - | 190.086 | 1% |
| **Total** | **15.449.488** | **100%** | **15.216.006** | **100%** |

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (92% en 2014, frente al 89% en 2013) manteniendo la proporción entre Madrid (56%) y Huelva (44%). En 2014 no hay ingresos en Cáceres ya que el contrato de arrendamiento del único activo localizado allí se resolvió anticipadamente a finales del 2013 y hasta ahora no se ha vuelto a alquilar por el momento.

## 7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2014 y 2013, han sido los siguientes:

### Ejercicio 2014

| | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Saldo al 31/12/2013 | Adiciones | Retiros/ Reversiones | Saldo al 31/12/2014 |
| **Coste:** | | | | |
| Inmuebles para arrendamientos | 273.329.406 | 449.308 | -2.184.233 | 271.594.481 |
| **Total coste** | **273.329.406** | **449.308** | **-2.184.233** | **271.594.481** |
| **Amortización acumulada:** | | | | |
| Inmuebles para arrendamientos | -21.799.904 | -4.469.704 | 32.019 | -26.237.589 |
| **Total amortización acumulada** | **-21.799.904** | **-4.469.704** | **32.019** | **-26.237.589** |
| **Deterioro:** | | | | |
| Inmuebles para arrendamientos | -27.150.363 | -1.958.476 | 3.645.834 | -25.463.005 |
| **Total deterioro** | **-27.150.363** | **-1.958.476** | **3.645.834** | **-25.463.006** |
| **Inversiones inmobiliarias netas** | **224.379.139** | **-5.978.873** | **1.493.619** | **219.893.884** |

### Ejercicio 2013

| | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo al 31/12/2012 | Efecto Fusión | Adiciones | Retiros/ Reversiones | Saldo al 31/12/2013 |
| **Coste:** | | | | | |
| Inmuebles para arrendamientos | 142.629.549 | 126.915.885 | 4.269.296 | -485.324 | 273.329.406 |
| **Total coste** | **142.629.549** | **126.915.885** | **4.269.296** | **-485.324** | **273.329.406** |
| **Amortización acumulada:** | | | | | |
| Inmuebles para arrendamientos | -10.260.145 | -7.174.285 | -4.366.555 | 1.081 | -21.799.904 |
| **Total amortización acumulada** | **-10.260.145** | **-7.174.285** | **-4.366.555** | **1.081** | **-21.799.904** |
| **Deterioro:** | | | | | |
| Inmuebles para arrendamientos | -5.010.946 | -14.035.863 | -8.911.385 | 807.831 | -27.150.363 |
| **Total deterioro** | **-5.010.946** | **-14.035.863** | **-8.911.385** | **807.831** | **-27.150.363** |
| **Inversiones inmobiliarias netas** | **127.358.458** | **105.705.737** | **-9.008.644** | **323.588** | **224.379.139** |

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. En el epígrafe "Inmovilizado en curso y anticipos" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2014 adjunto se

recoge el coste de las inversiones en curso, que será traspasado al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" en el momento en que entren en uso, siendo el importe al 31 de diciembre de 2014 de 66.862 euros.

Las principales altas registradas en este epígrafe, durante el ejercicio 2014, corresponden a la remodelación de los hoteles Barceló Isla Canela, Meliá Atlántico, Playa Canela, Iberostar Isla Canela e Isla Canela Golf, y que el Grupo ha procedido a activar en este epígrafe.

Las principales bajas del ejercicio 2014 por importe bruto de 2.184.223 euros corresponden a ventas de inmuebles en Sanchinarro V, VI y VII así como en Coslada III que se han vendido a terceros con un resultado neto negativo de 302.215 euros. Dicho importe ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 adjunto.

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, el Grupo ha procedido a valorar a cierre del ejercicio 2014 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que han sido realizadas por el experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., arrojan en algunos activos un valor razonable inferior al valor neto contable de las mismas, por lo que el Grupo ha calculado los deterioros correspondientes. El detalle de los inmuebles para los que ha sido necesario el registro de deterioros es el siguiente:

| **Inmuebles** | **Deterioros (Euros)** | |
|---|---|---|
| | **2014** | **2013** |
| Hotel Tryp Atocha | - | 1.677.211 |
| Hotel Meliá Atlántico | - | 1.587.780 |
| Hotel Iberostar Isla Canela | - | 1.539.483 |
| Sanchinarro VI | 321.756 | 952.072 |
| Plaza España | 418.905 | 729.345 |
| Sanchinarro VII | 225.097 | 522.346 |
| Vallecas Comercial I | 75.170 | 488.924 |
| Coslada III | 268.467 | 401.313 |
| Gran Vía, 1, 2º Izda. | - | 335.334 |
| Hotel Playa Canela | 241.023 | 271.805 |
| Centro Comercial Marina Isla Canela | 210.946 | 206.619 |
| San Antón 25 y 27 | 197.112 | 90.809 |
| Hotel Isla Canela Golf | - | 37.101 |
| Sanchinarro V | - | 33.521 |
| Gran Vía 1, 2º Dcha. | - | 15.711 |
| Vallecas Comercial II | - | 14.616 |
| Albalá 7 | - | 7.251 |
| Rutilo | - | 144 |
| **Total** | **1.958.476** | **8.911.385** |

Por otro lado, como resultado de la mencionada valoración de activos del Grupo, éste ha procedido a revertir en el ejercicio 2014 deterioros por importe de 3.645.834 euros de acuerdo al siguiente detalle (807.831 euros en el ejercicio 2013):

| Inmuebles | Reversiones (Euros) | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Hotel Meliá Atlántico | 784.691 | - |
| Hotel Tryp Atocha | 1.310.622 | - |
| Hotel Iberostar Isla Canela | 254.076 | - |
| Hotel Isla Canela Golf | 33.925 | - |
| Pradillo 42 | 281.218 | 281.217 |
| Gran Vía 1, 2º Dcha. | 98.670 | - |
| Gran Vía 1, 1º Dcha. | 95.055 | 44.782 |
| Gran Vía 1, 2º Izda. | 61.285 | - |
| Sanchinarro V | 20.307 | - |
| Vallecas Comercial II | 81.676 | - |
| Albalá 7 | 120.846 | - |
| Gran Vía 1, 1º Izda. | 458.050 | 39.697 |
| Dulcinea 4 | 24.477 | 24.477 |
| Rutilo | 20.936 | - |
| Hotel Tryp Cibeles | - | 11.220 |
| Caleruega | - | 406.438 |
| **Total** | **3.645.834** | **807.831** |

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 48.080.867 euros, vinculados principalmente, a los locales situados en la calle Gran Vía, 34 de Madrid, calle Caleruega de Madrid, Hotel Barceló Isla Canela y Hotel Tryp Cibeles de Madrid.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, desglosado por inmueble, es el siguiente:

| Inmuebles | GAV (Euros) | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Gran Vía, 34 | 61.841.379 | 52.670.000 |
| Hotel Meliá Atlántico | 28.653.941 | 28.630.000 |
| Hotel Barceló Isla Canela | 24.428.000 | 24.428.000 |
| Hotel Tryp Atocha | 22.262.833 | 21.645.000 |
| Hotel Iberostar Isla Canela | 21.341.600 | 21.445.000 |
| Hotel Tryp Cibeles | 20.713.684 | 19.680.000 |
| Pradillo 42 | 16.571.000 | 16.571.000 |
| Hotel Playa Canela | 13.447.200 | 13.450.000 |
| Plaza de España | 9.528.440 | 10.150.000 |
| Sanchinarro VI | 7.742.893 | 9.057.000 |
| Sanchinarro VII | 6.298.316 | 7.205.000 |
| Coslada III | 5.655.164 | 6.245.000 |
| Vallecas Comercial II | 3.659.950 | 3.612.000 |
| Hotel Isla Canela Golf | 3.602.941 | 3.603.000 |
| Vallecas Comercial I | 3.241.670 | 3.369.000 |
| San Antón 25 y 27 | 3.032.697 | 3.295.000 |
| Albalá 7 | 2.666.280 | 2.562.000 |
| Gran Vía 1, 1º Izda. | 2.196.353 | 1.778.000 |
| Centro Comercial Marina Isla Canela | 2.091.673 | 2.355.000 |
| Gran Vía 1, 2º Dcha. | 1.864.611 | 1.808.000 |
| Gran Vía 1, 1º Dcha. | 1.777.273 | 1.726.000 |
| Gran Vía 1, 2º Izda. | 1.585.952 | 1.538.000 |
| Dulcinea 4 | 1.359.000 | 1.359.000 |
| Caleruega | 1.255.000 | 1.224.000 |
| Rutilo | 1.025.080 | 1.025.000 |
| Sanchinarro V | 198.683 | 605.000 |
| **Total** | **268.041.613** | **261.035.000** |

El detalle de los m2 sobre rasante de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo es:

| Inmuebles | Metros cuadrados | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Hotel Meliá Atlántico | 20.116 | 20.116 |
| Hotel Iberostar Isla Canela | 18.114 | 18.114 |
| Hotel Barceló Isla Canela | 17.756 | 17.756 |
| Hotel Playa Canela | 13.408 | 13.408 |
| Hotel Tryp Atocha | 7.825 | 8.621 |
| Edificio Pradillo, 42 | 4.705 | 7.345 |
| Hotel Tryp Cibeles | 6.881 | 6.881 |
| Coslada III | 3.339 | 4.499 |
| Sanchinarro VI | 2.833 | 4.179 |
| Hotel Isla Canela Golf | 3.860 | 3.860 |
| Vallecas Comercial I | 2.315 | 3.390 |
| Vallecas Comercial II | 1.843 | 3.370 |
| Gran Vía, 34 | 3.348 | 3.348 |
| Sanchinarro VII | 2.234 | 3.286 |
| Plaza España, (Castellón) | 2.858 | 2.858 |
| Centro Comercial Marina Isla Canela | 6.162 | 2.442 |
| San Antón, 25 y 27 (Cáceres) | 1.736 | 1.736 |
| Albalá, 7 | 823 | 1.521 |
| Dulcinea, 4 | 1.037 | 1.037 |
| Rutilo | 593 | 593 |
| Gran Vía 1, 2º Dcha. | 542 | 542 |
| Gran Vía 1, 1º Dcha. | 542 | 542 |
| Gran Vía 1, 2º Izda. | 461 | 461 |
| Gran Vía 1, 1º Izda. | 442 | 442 |
| Caleruega | 362 | 362 |
| Sanchinarro V | 67 | 271 |
| **Total** | **124.201** | **130.980** |

Al 31 diciembre de 2014, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 87,56% en base a los metros cuadrados arrendados.

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

Dentro del portfolio de activos en renta del Grupo, existen 5 hoteles localizados en Isla Canela (Huelva) que se encuentran afectos a garantías hipotecarias al 31 de diciembre de 2014 por importe de 29.741.863 euros, correspondientes a cinco préstamos hipotecarios bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos, quedando Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009 SOCIMI, S.A.U., constituida como dueña, no deudora, de las mencionadas fincas registrales. El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 31 de diciembre de 2014 por activo es el siguiente:

| Inmueble | Euros |
|---|---|
| Hotel Meliá Atlántico | 12.007.694 |
| Hotel Barceló Isla Canela | 9.852.341 |
| Hotel Iberostar Isla Canela | 4.000.000 |
| Hotel Playa Canela | 3.269.234 |
| Hotel Isla Canela Golf | 612.594 |
| **Total saldo hipotecas vivas sobre hoteles** | **29.741.863** |

Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y la Sociedad Dependiente firmaron un "Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria" por el que la segunda presta a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responderán de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A. se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se

devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Por la prestación del servicio descrito Isla Canela, S.A. paga a la Sociedad Dependiente, en concepto de honorarios, una cantidad anual alzada equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos garantizados con hipoteca calculado al 31 de diciembre de cada año que se factura y paga el último día de cada año natural. Este importe podrá ser modificado anualmente por acuerdo entre las partes para adaptarlo al precio medio de mercado que satisfaga la Sociedad Dependiente por la prestación por parte de Entidades financieras de garantías bancarias (avales bancarios y seguros de caución). Durante el ejercicio 2014, los ingresos derivados de este contrato que se han devengado y facturado a Isla Canela, S.A. han ascendido a 82.761 euros (99.488 euros en el ejercicio 2013) (véase Nota 18.1).

En los ejercicios 2014 y 2013 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 15.356.313 euros y 15.141.571 euros, respectivamente (véase Nota 15.1).

Al cierre del ejercicio 2014, 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 2014, el Grupo tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 4.680.402 euros (mismo importe al cierre del ejercicio 2013).

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2014.

## 8. Arrendamientos operativos

Al cierre los ejercicios 2014 y 2013, el Grupo 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:

| **Arrendamientos operativos Cuotas mínimas** | **Euros** | |
|---|---|---|
| | **Valor nominal 2014** | **Valor nominal 2013** |
| Menos un año | 15.514.760 | 13.838.539 |
| Entre uno y cinco años | 72.694.557 | 45.300.900 |
| Más de cinco años | 29.638.326 | 19.371.181 |
| **Total** | **117.847.643** | **78.510.620** |

Los principales contratos vigentes al cierre del ejercicio 2014 son:

a) **Hotel Meliá Atlántico, Isla Canela (Huelva):** hotel de 4 estrellas situado frente al mar con 359 habitaciones (718 camas) alquilado a Meliá Hotels International, S.A. desde abril de 2013 según el acuerdo de arrendamiento firmado en mayo de 2012. El contrato de arrendamiento comenzó en abril de 2013 por un período de diez años (mayo de 2022) y las partes pueden rescindirlo en 2017 sin incurrir en sanciones siempre que se cumplan ciertas condiciones. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

b) **Hotel Barceló Isla Canela, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 351 habitaciones (702 camas) alquilado a Barceló Arrendamientos Hoteleros, S.L. El contrato comenzó el 1 de marzo de 2006 y expira el 31 de octubre de 2026, renovable a la discreción de las partes. Asimismo, las partes podrán rescindir el

contrato sin incurrir en penalidades en 2017. En relación con la renta futura, el acuerdo prevé incrementos anuales de IPC.

c) **Hotel Tryp Atocha (Madrid):** hotel de 4 estrellas situado en Atocha, con 150 habitaciones y es operado por Sol Meliá. El contrato de arrendamiento comenzó el 4 de junio de 1999, expiró el 04 de junio de 2009 y posteriormente fue ampliado hasta el 24 de marzo de 2022, renovables a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

d) **Hotel Iberostar, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 300 habitaciones (600 camas) y alquilado a Hispano Alemana de Management Hotelero, S.A. El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de diciembre de 2007 y fue renovado en 2012 hasta el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

e) **Hotel Tryp Cibeles (Madrid):** hotel de 4 estrellas situado en Mesonero Romanos, 13 (Gran Vía-Madrid), con 132 habitaciones. Operado por Sol Meliá. El contrato comenzó el 10 de febrero de 1998 y expiró el 10 de febrero de 2008. Posteriormente fue ampliado hasta el 15 de marzo de 2020 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

f) **Hotel Playa Canela, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 202 habitaciones (404 camas) alquilado a Grupo Hoteles Playa, S.A. El contrato comenzó el 15 de julio de 2002, expira el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

g) **Hotel Isla Canela Golf, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado en un campo de golf con 58 habitaciones (116 camas). Después de la cancelación anticipada del contrato suscrito con Vincci Hoteles, S.A. (que tuvo lugar en 2011) debido a la falta de pago por este último que dio lugar a la cancelación del contrato y a la ejecución simultánea de la garantía bancaria que avalaba el pago de la renta, la Sociedad Dependiente decidió firmar un contrato de arrendamiento con una parte relacionada (asociada), Isla Canela, S.A. Esta Compañía está operando actualmente el hotel bajo un contrato de arrendamiento. El contrato fue firmado el 31 de diciembre de 2012 para iniciar actividades a partir del 14 de enero de 2013 y hasta el 31 de diciembre de 2014, fecha en la que se ha prorrogado por las partes hasta el 31 de diciembre de 2017. Una vez transcurrido este plazo, el contrato podrá ser de nuevo prorrogado por períodos de tres años, siempre y cuando se ha alcanzado un acuerdo previamente por las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

h) **Edificio en Pradillo, 42 (Madrid):** el contrato de arrendamiento comenzó el 27 de febrero de 2009 y vence el 27 de febrero de 2019 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC. El arrendatario, UNEDISA, expresó a la Sociedad Dependiente su voluntad de resolver el contrato mediante el envío de una carta con fecha 3 de febrero de 2014. Desde esa fecha, el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento por no cumplir con sus obligaciones contractuales, tales como: (i) el pago de los alquileres de marzo de 2014, (ii) la entrega a la Sociedad del aval bancario que garantiza el pago de renta anual y, (iii) el pago del depósito adicional requerido por el contrato vigente. Después de estos incumplimientos, la Sociedad exigió al banco que garantiza los pagos la ejecución de la garantía bancaria. El inquilino ha respondido directamente pagando la cantidad requerida (1.839.981 euros). El Grupo está aplicando esta cantidad, pagada por adelantado, para cubrir los alquileres mensuales pero prevé acciones legales por parte del arrendatario. Los ingresos diferidos relacionados con este contrato se registran como "Ingreso diferido" en el estado de situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2014 por importe de 137.665 euros.

i) **Locales en el Gran Vía, 34 (Madrid):** dos locales comerciales en c/Gran Vía 34. Operado por Inditex (Zara). El contrato comenzó el 24 de abril de 2000 y vence el 3 de mayo de 2025. Es renovable a la discreción de las partes y puede ser cancelado sin penalización en el año 2020. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

j) **Locales en Plaza de España, 5 (Castellón):** operado por Inditex (Zara). El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de julio de 2007 y termina el 18 de noviembre de 2023, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

k) **Locales en San Antón, 25 y 27 (Cáceres):** dos locales comerciales y ocho locales para uso residencial. Durante 2013, los locales comerciales han sido operados por PUNTO ROMA. Aunque el contrato comenzó el 15 de julio de 2005 y vencía el 15 de diciembre de 2035 la Sociedad y el arrendatario acordaron rescindirlo por adelantado a finales de 2013. Los locales no están arrendados por el momento.

l) **Locales en Albalá, 7 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento de CAPRABO, S.A. El contrato comenzó el 31 de julio de 2002 y vence el 31 de julio de 2027. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento en el año 2016 sin penalización siempre con un preaviso de doce meses. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

m) **Locales en Dulcinea, 4 (Madrid):** Uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento por JAVISA SPORT, S.L. El contrato comenzó el 17 de febrero de 2003 y vence el 17 de febrero de 2018, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

n) **Centro Comercial Marina Isla Canela, Isla Canela (Huelva):** explotado en régimen de arrendamiento por diversos arrendatarios.

o) **Local comercial sito en la calle Gran Vía 1, 1º izquierda (Madrid)**: Al cierre del ejercicio el inmueble no está alquilado pero con fecha 15 de enero de 2015 el inmueble ha sido alquilado a Hiponemes y Atalanta, S.L.

p) **Oficinas en Gran Vía, 1, 2º derecha e izquierda (Madrid):** Dos locales de uso Terciario Oficinas. Al cierre del ejercicio los locales no están alquilados pero con fecha 20 de febrero de 2015 el inmueble ha sido alquilado a Drago Broadcast Services, S.L.

q) **Oficina en Gran Vía, 1, 1º derecha (Madrid):** un local de uso Terciario Oficinas explotado en régimen de arrendamiento por Arkadin Spain Servicios de Teleconferencia, S.L.

r) **5 locales comerciales sitos en la Calle Caleruega, 66 (Madrid)** cuyo actual inquilino es Begope Restauración, S.L. El contrato se firmó el 1 de diciembre de 2011 y permanecerá en vigor hasta el 1 de diciembre de 2026.

s) **31 oficinas y 31 plazas de garaje situadas en la Calle Tineo 2 y 4 de Madrid (Vallecas Comercial I)** explotado en régimen de arrendamiento a diversos arrendatarios.

t) **3 locales comerciales y 48 plazas de garaje situados en Calle Valderebollo 1 y 3 de Madrid (Vallecas Comercial II)** explotado en régimen de arrendamiento por Inversión y Gestión Acebo 2000, S.L.

u) **1 oficina y 1 plaza de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 14, 16 y 18 de Madrid (Sanchinarro V)**. Al cierre del ejercicio el inmueble no está alquilado.

v) **42 oficinas y 42 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 6, 8, 10 y 12 de Madrid (Sanchinarro VI)**. Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.

w) **33 oficinas y 33 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 20, 22 y 24 de Madrid (Sanchinarro VII).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.

x) **32 oficinas y 32 plazas de garaje situadas en la Avda. Constitución 85 de Coslada (Madrid) (Coslada III).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.

y) **4 locales comerciales en Calle Rutilo, 21, 23 y 25 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento de DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACIÓN, S.A. (DIA). El contrato comenzó el 5 de octubre de 2000 y vence el 5 de octubre de 2020. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento al vencimiento con un preaviso de doce meses. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

## 9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes

| **Activos Financieros: Naturaleza / Categoría** | **Euros** | |
|---|---|---|
| | **31/12/2014** | **31/12/2013** |
| | **Préstamos y Partidas a Cobrar** | |
| Otros activos financieros | 1.181.932 | 1.170.250 |
| **Largo plazo / no corrientes** | **1.181.932** | **1.170.250** |
| Créditos a empresas vinculadas (Nota 18.2) | 57.579.278 | 44.276.115 |
| **Corto plazo / corrientes** | **57.579.278** | **44.276.115** |
| **Total** | **58.761.210** | **45.446.365** |

El Grupo es excedentario en la generación de caja por operaciones corrientes derivadas de su actividad principal definida en el objeto social de la Sociedad Dominante y Sociedad Dependiente. En este sentido, como consecuencia de ello y para rentabilizar al máximo sus flujos de caja positivos, la Sociedad Dependiente tiene acordados diversos contratos de financiación con partes vinculadas en condiciones de mercado (véase Nota 18). Dicho crédito a empresas vinculadas se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas a corto plazo" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2014 adjunto.

El movimiento de los epígrafes de "Créditos empresas asociadas a corto plazo" y de "Otros activos financieros no corrientes", durante los ejercicios 2014 y 2013, es como sigue:

| | **Euros** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **31/12/2012** | **Adiciones** | **Retiros** | **31/12/2013** | **Adiciones** | **31/12/2014** |
| Créditos a empresas asociadas (véase Nota 18.2) | 40.897.787 | 3.378.328 | - | 44.276.115 | 13.303.163 | 57.579.278 |
| Otros activos financieros | 1.118.345 | - | -12.532 | 1.170.250 | 11.682 | 1.181.932 |
| **Total** | **42.016.132** | **3.378.328** | **-12.532** | **45.446.365** | **13.314.845** | **58.761.210** |

La variación del epígrafe "Créditos a empresas Asociadas" se corresponde fundamentalmente a la cuenta de cash pooling que la Sociedad Dependiente tiene con Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A., por la cual ha prestado un importe total de 14.970.095 euros durante el ejercicio 2014 dentro de este esquema de financiación al Grupo.

El resto del importe de la cuenta "Créditos a empresas Asociadas", al 31 de diciembre de 2014, se corresponde con el crédito mantenido a la sociedad vinculada COGEIN, S.L. por importe de 42.609.183 euros.

Por otra parte, el epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" recoge las fianzas recibidas de clientes depositadas en el IVIMA relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 8.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Otros activos financieros no corrientes", al 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

| | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2016** | **2017** | **2018** | **2019 y siguientes** | **Total** |
| Préstamos y partidas a cobrar | 24.071 | 27.132 | 38.360 | 1.092.369 | 1.181.932 |
| **Total** | **24.071** | **27.132** | **38.360** | **1.092.369** | **1.181.932** |

## 10. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del mismo y en las políticas del Grupo PRYCONSA, 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 al Grupo:

### a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito del Grupo 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. El Grupo 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 Dominante sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima 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 el Grupo 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, el Grupo, al 31 de diciembre de 2014, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

### d) Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene 2 préstamos a largo plazo que financian 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 el Grupo no tiene una alta exposición a la deuda. La política del Grupo respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc… dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto inmaterial en los resultados del Grupo habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

### 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 del Grupo.

## 11. Patrimonio neto y Fondos propios

### a) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2014, el capital suscrito de la Sociedad Dominante 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, existiendo ciertas restricciones estatutarias a su transferibilidad (derecho preferente de compra).

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización desde el 21 de diciembre de 2011 en la Bolsa de Luxemburgo. La cotización al cierre del ejercicio y la cotización media del último trimestre de 2014 han sido de 61,40 y 61,13 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 de la Sociedad Dominante en un porcentaje igual o superior al 10%, al 31 de diciembre de 2014, son las siguientes:

| Accionista | Número de Acciones | Porcentaje de Participación |
|---|---|---|
| Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. | 498.201 | 11,19% |

### b) Reservas de la Sociedad Dominante

**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.

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 2014, la reserva legal de la Sociedad Dominante no está totalmente constituida.

### c) 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.

## Gestión del capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos propios. Sólo en el caso de nuevas inversiones el Grupo puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las mismas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

Las sociedades del Grupo tienen 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.

### d) Reservas en sociedades consolidadas

La totalidad de las reservas en sociedades consolidadas corresponden a la sociedad dependiente, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.

## 12. Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

**Ejercicio 2014**

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | **31/12/2013** | **Aplicaciones** | **31/12/2014** |
| Subvenciones de capital | 1.631.099 | -108.716 | 1.522.383 |
| **Total** | **1.631.099** | **-108.716** | **1.522.383** |

**Ejercicio 2013**

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | **31/12/2012** | **Aplicaciones** | **31/12/2013** |
| Subvenciones de capital | 1.739.816 | -108.716 | 1.631.099 |
| **Total** | **1.739816** | **-108.716** | **1.631.099** |

Las subvenciones concedidas al Grupo en ejercicios anteriores, corresponden a los siguientes conceptos: Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por importe de 3.180.000 euros para el desarrollo de la zona. Dentro de este grupo de subvenciones se pueden distinguir las siguientes:

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.550.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.106.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 490.000 euros, correspondiente al 14% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 34.000 euros con el fin de mejorar las instalaciones del Hotel Barceló Isla Canela situado en Ayamonte, (Huelva).

Excepto por la subvención del Hotel Barceló Isla Canela que fue concedida en el ejercicio 2011, las subvenciones descritas anteriormente fueron traspasadas al Grupo desde Isla Canela, S.A. en base al acuerdo de escisión parcial origen de la sociedad dependiente, 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 dependiente contabilizó desde entonces la imputación a resultados de las subvenciones traspasadas.

En este sentido, durante el ejercicio 2014 se ha imputado como ingreso un importe de 108.716 euros en el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de resultados consolidada adjunta (108.717 euros en 2013).

## 13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, son los siguientes:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **31/12/2014** | **31/12/2013** |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo | 4.616.144 | 5.781.758 |
| Otros pasivos financieros | 1.802.142 | 1.803.221 |
| **Total Deudas a largo plazo** | **6.418.286** | **7.584.979** |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo | 1.356.200 | 1.199.965 |
| Otros pasivos financieros | 132 | - |
| **Total Deudas a corto plazo** | **1.356.332** | **1.199.965** |
| **Total Deudas financieras a corto y largo plazo** | **7.774.618** | **8.784.944** |

Los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" corresponden a préstamos con garantía hipotecaria contratados con Caixabank. Dichos préstamos hipotecarios hacen referencia a unos créditos para hacer frente a la inversión en los locales adquiridos en el ejercicio 2011 en Castellón. Adicionalmente dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" se encuentra una póliza de crédito contratada con Banca March, cuyo contrato se inició en Noviembre de 2014. La póliza de crédito tiene un límite de 3.000.000 euros, encontrándose dispuesta, al 31 de diciembre de 2014, en un importe de 3 euros.

Por otro lado, el Grupo, con fecha 8 de febrero de 2013, procedió a la cancelación del préstamo con Caja Extremadura que hipotecaba el inmueble de la calle San Antón, en Cáceres, por un importe de 1.450.605 euros. En el momento de la formalización de esta operación, el capital pendiente ascendía a 1.769.030 euros, con lo que el Grupo procedió a registrar un ingreso excepcional por importe de 318.425 euros en el epígrafe de "Ingresos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2013 adjunta.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el ejercicio 2014, ascienden a 101.120 euros (277.177 euros en el ejercicio 2013), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los tipos de interés de los préstamos se establecen en términos de mercado más un diferencial fijo.

El epígrafe "Fianzas y depósitos" recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 8.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2014, es el siguiente):

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019 y siguientes** | **Total** |
| Deudas con entidades de crédito | 1.356.200 | 1.183.725 | 1.201.507 | 799.633 | 1.431.279 | 5.972.344 |
| Fianzas a largo plazo | - | - | - | - | 1.802.142 | 1.802.142 |
| Fianzas a corto plazo | 132 | - | - | - | - | 132 |
| **Total** | **1.356.332** | **1.183.725** | **1.201.507** | **799.633** | **3.233.421** | **7.774.618** |

## 14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, al 31 de diciembre de 2014, al igual que ocurría al cierre del ejercicio 2013, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2014 y 2013 es siguiente:

| Pagos Realizados y Pendientes de Pago en la Fecha de Cierre del Ejercicio | Ejercicio 2014 | | Ejercicio 2013 | |
|---|---|---|---|---|
| | Euros | % | Euros | % |
| Realizados dentro del plazo máximo legal | 1.297.683 | 53% | 3.412.869 | 44% |
| Resto | 1.139.834 | 47% | 4.283.373 | 56% |
| **Total pagos del ejercicio** | **2.437.517** | **100%** | **7.696.242** | **100%** |
| **Aplazamientos que al cierre sobrepasan el plazo máximo** | **425.302** | | **650.269** | |

El plazo máximo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio 2014 y 2013, 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 60 días. Dicha ley fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio, que establece desde su fecha de aplicación, un plazo máximo legal de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

La información indicada anteriormente hace referencia a los proveedores y acreedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas "Proveedores y acreedores varios" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

## 15. Garantías comprometidas con terceros

El Grupo, al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, no tiene avales otorgados a favor de terceros.

No obstante lo anterior, como se indica en la Nota 7, los 5 hoteles propiedad del Grupo situados en Isla Canela (Ayamonte - Huelva) están afectos a garantías hipotecarias por importe de 29.741.863 euros, correspondientes a cinco préstamos bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos. Dicho saldo corresponde al saldo pendiente de vencimiento y amortización, al 31 de diciembre de 2014, de los 5 préstamos hipotecarios mencionados y correspondientes a cada uno de los inmuebles. En este sentido, como se indica en la Nota 7, el Grupo tiene formalizado con Isla Canela, S.A. un contrato de garantía hipotecaria, respondiendo de la devolución, por parte de dicha sociedad vinculada, de los préstamos hipotecarios asociados a los hoteles propiedad del Grupo, hasta la amortización definitiva de los préstamos, recibiendo una comisión equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos hipotecarios garantizados.

## 16. Administraciones Públicas y Situación fiscal

### 16.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

**Saldos deudores**

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
| Hacienda Pública, deudora por impuesto de sociedades | - | 1.252.642 |
| Hacienda Pública, otras retenciones practicadas | 681.667 | 366.556 |
| **Total** | **681.667** | **1.619.198** |

El Grupo registró en el epígrafe "Hacienda Pública, deudora por impuesto de sociedades" los importes pendientes de cobro con la Hacienda Pública derivados de pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2013, cuya solicitud de devolución fue solicitada y cobrada en el ejercicio 2014. Las únicas deudas de la Hacienda Pública con el Grupo al 31 de diciembre de 2014 corresponden a las retenciones practicadas sobre intereses de capital derivadas del sistema de financiación al Grupo y sobre los dividendos.

**Saldos acreedores**

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **31/12/2014** | **31/12/2013** |
| Hacienda Pública, acreedora por IRPF | 11.021 | 62.288 |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA | 180.585 | 150.946 |
| Seguridad Social | 1.340 | - |
| Otros | - | 6.909 |
| **Total** | **192.946** | **220.143** |

## 16.2. Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad Dominante de los ejercicios 2014 y 2013 es la siguiente (en euros):

**Ejercicio 2014**

| Concepto | Euros |
|---|---|
| Resultado antes de Impuestos (Sociedad Dominante) | 921.102 |
| **Base Imponible fiscal** | **921.102** |
| **Cuota íntegra (0%)** | **-** |

**Ejercicio 2013**

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad tributó en Luxemburgo, donde tenía su domicilio social, siendo cero la base imponible fiscal del impuesto sobre sociedades de dicho ejercicio.

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 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 2014, los Administradores de la Sociedad Dominante han propuesto destinar a dividendos 828.992 euros (2.969.786 euros en 2013), por lo que ha devengado Impuesto sobre Sociedades sobre dicho dividendo atendiendo a la cuota a pagar por importe de 0 euros (0 euros en 2013). El resultado del ejercicio 2014 de la Sociedad Dominante, después de impuestos, ha ascendido a 921.102 euros (4.353.630 euros en 2013).

Al 31 de diciembre de 2014, no existen ni Bases Imponibles Negativas ni deducciones fiscales pendientes de aplicar.

### 16.3. Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad Dominante, de los ejercicios 2014 y 2013, es la siguiente

**Ejercicio 2014**

| Concepto | Euros |
|---|---|
| Resultado antes de Impuestos (Sociedad Dominante) | 921.102 |
| Base Imponible fiscal | 921.102 |
| Impuesto (0%) | - |
| **Gastos por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias** | **-** |

Durante el ejercicio 2014 no se han producido diferencias permanentes ni temporales en el cálculo de la base imponibles, por lo que esta coincide con el resultado contable antes de impuestos.

**Ejercicio 2013**

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad Dominante tributó en Luxemburgo, donde tenía su domicilio social, siendo cero el gasto por impuesto sobre sociedades.

### 16.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

La Sociedad Dominante durante el ejercicio 2013 tenía su domicilio fiscal en Luxemburgo. Con el cambio de domicilio, la matriz liquidó la totalidad de los impuestos en dicho país, si bien tiene abiertos a inspección en Luxemburgo todos los ejercicios desde su constitución.

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 del ejercicio 2014, la sociedad dependiente tiene abiertos a inspección todos los impuestos de los últimos 4 años. Los administradores de la Sociedad Dominante 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 consolidadas adjuntas.

### 16.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

Esta información, tanto de la Sociedad Dominante como de la Sociedad Dependiente está contenida en el Anexo 1 y 2 adjuntos.

## 17. Ingresos y gastos

### 17.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación.

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2014** | **2013** |
| Hotel Barceló Isla Canela | 1.990.458 | 1.986.485 |
| Hotel Meliá Atlántico | 1.505.774 | 1.110.295 |
| Hotel Iberostar Isla Canela | 1.293.439 | 1.290.645 |
| Hotel Playa Canela | 1.028.197 | 1.018.585 |
| Hotel Isla Canela Golf | 125.200 | 75.000 |
| Centro Comercial la Marina Isla Canela | 163.828 | 235.062 |
| Gran Vía 1, 2º Izda. | 90.319 | 93.979 |
| Vallecas Comercial I | 23.296 | 8.030 |
| Vallecas Comercial II | 167.267 | 165.600 |
| Caleruega | 105.970 | 101.200 |
| Gran Vía 1, 2º Dcha. | 107.095 | 102.160 |
| Gran Vía 1, 1º Dcha. | 103.763 | 112.900 |
| Sanchinarro VI | 19.443 | 2.360 |
| Gran Vía 1, 1º Izda. | 82.367 | 103.073 |
| Sanchinarro VII | 36.602 | 9.400 |
| Rutilo | 84.288 | 83.244 |
| Coslada III | 12.183 | 6.006 |
| Hotel Tryp Cibeles | 1.188.030 | 1.177.477 |
| Local Gran Vía, 34 | 2.614.517 | 2.542.788 |
| Hotel Tryp Atocha | 1.402.288 | 1.403.864 |
| Pradillo, 42 | 1.531.715 | 1.521.761 |
| Albalá, 7 | 220.762 | 233.934 |
| Dulcinea 4 | 104.649 | 111.506 |
| Plaza España (Castellón) | 1.354.863 | 1.456.131 |
| San Antón 25 y 27 (Cáceres) | - | 190.087 |
| **Subtotal alquileres** | **15.356.313** | **15.141.571** |
| Prestaciones de servicios varios | 85.032 | 74.435 |
| Subvenciones de explotación | 8.144 | - |
| **Total ingresos** | **15.449.489** | **15.216.006** |

La facturación del Grupo, durante los ejercicios 2014 y 2013, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

### 17.2 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, en los ejercicios 2014 y 2013, es como sigue:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2014** | **2013** |
| Arrendamientos y cánones | - | 13.465 |
| Reparaciones y conservación | 23.430 | 19.074 |
| Servicios de profesionales independientes | 540.051 | 719.207 |
| Primas de seguros | 56.250 | 68.941 |
| Servicios bancarios y similares | 14.316 | 1.835 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 4.972 | 145.011 |
| Suministros | 64.129 | 89.543 |
| Otros Servicios | 235.861 | 270.907 |
| Tributos | 1.154.927 | 907.301 |
| **Total** | **2.093.936** | **2.235.284** |

### 17.3 Sueldos y salarios y cargas sociales

El saldo de este epígrafe en los ejercicios 2014 y 2013, presenta la siguiente composición:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2014** | **2013** |
| **Sueldos y salarios:** | | |
| Sueldos, salarios y asimilados | 74.643 | 125.335 |
| **Cargas sociales:** | | |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 15.838 | 99.499 |
| Otras cargas sociales | 127 | 831 |
| **Total** | **90.608** | **225.665** |

### 17.4 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2014** | **2013** |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. | -288.204 | -197.198 |
| Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A. | 12.082.697 | 1.697.592 |
| **Total** | **11.794.493** | **1.482.394** |

### 17.5 Beneficio por acción

Se calcula dividiendo el beneficio (pérdida) neto atribuible a los accionistas por la media ponderada de número de acciones ordinarias que ha habido en el año:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **2014** | **2013** |
| Beneficio Neto consolidado atribuible a la Sociedad Dominante | 11.794.493 | 1.482.394 |
| Media ponderada del número de acciones | 4.452.197 | 4.452.197 |
| **Beneficio por acción** | **2,65** | **0,33** |

## 18. Operaciones con partes vinculadas

### 18.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, en los ejercicios 2014 y 2013, han sido las siguientes:

| | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **31/12/2014** | | **31/12/2013** | | |
| | **Gastos de explotación** | **Ingresos financieros** | **Gastos de explotación** | **Gastos financieros** | **Ingresos financieros** |
| Isla Canela, S.A. (Nota 18.2) | 108.665 | 82.852 | 321.226 | 86 | 99.488 |
| Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. (Nota 18.2) | 41.513 | 299.645 | 31.860 | 273.619 | - |
| COGEIN, S.L. (Nota 18.2) | - | 1.710.189 | - | - | 1.745.506 |
| **Total** | **150.178** | **2.092.686** | **353.086** | **273.705** | **1.844.994** |

### 18.2 Saldos con empresas vinculadas

El importe de los saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes:

**Ejercicio 2014**

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **Créditos otorgados a empresas vinculas** | **Créditos recibidos de empresas vinculadas** |
| Isla Canela, S.A. | - | 19.201 |
| COGEIN, S.L. | 42.609.183 | - |
| Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. | 14.970.095 | - |
| Otros accionistas | - | - |
| **Total** | **57.579.278** | **19.201** |

**Ejercicio 2013**

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **Créditos otorgados a empresas vinculadas** | **Créditos recibidos de empresas vinculadas** |
| COGEIN, S.L. | 44.276.115 | - |
| **Total** | **44.276.115** | **-** |

Los contratos que actualmente tienen las sociedades del Grupo firmados con empresas vinculadas son los siguientes:

- Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un "Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria" por el que la segunda prestará a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responderán de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A. se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Por la prestación del servicio descrito, Isla Canela, S.A. pagará a Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., en concepto de honorarios, una cantidad anual alzada equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos garantizados con hipoteca, calculado al 31 de diciembre de cada año, que se facturará y pagará el último día de cada año natural. Este importe podrá ser modificado anualmente por acuerdo entre las partes para adaptarlo al precio de mercado medio que satisfaga la Sociedad por la prestación por parte de Entidades financieras de garantías bancarias (avales y seguros bancarios). El gasto devengado por este concepto en el ejercicio 2014 ha sido de 82.761 euros (99.488 euros en 2013), que se encuentra recogido en el epígrafe de ingresos financieros al 31 de diciembre de 2014.

- Durante el ejercicio 2010 Isla Canela, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial similar al diferencial medio de la financiación que dicha entidad paga como resultado de los préstamos hipotecarios de los que es titular. El contrato es recíproco,

esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2014 han ascendido a 91 euros en concepto de ingreso financiero (86 euros en 2013 en concepto de gasto financiero).

- 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 dependiente un servicio integral de mantenimiento preventivo de los hoteles propiedad de Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. a cambio de una compensación económica equivalente a 74.500 euros anuales que se irán incrementando anualmente con el IPC del período. 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. El gasto devengado en el ejercicio 2014 como resultado de este contrato de prestación de servicios ha sido de 74.350 euros (74.575 euros en 2013) y se encuentra registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 del Grupo.

- Adicionalmente, el contrato de servicios técnicos mencionado en el punto anterior existe una adenda por la que Isla Canela, S.A. presta a Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., un servicio de gestión de las obras de reforma correctiva de los hoteles propiedad de la segunda y cuyo mantenimiento preventivo está a cargo de Isla Canela, S.A. Esta entidad, bajo esta adenda, actúa como jefe de obra de la remodelación de los hoteles. La compensación que recibe a cambio de este servicio es del 5% de remuneración calculada sobre el valor de las reformas que se realicen dentro del marco del mencionado contrato. El coste para la sociedad dependiente en el ejercicio 2014 en relación a esta adenda al contrato ha sido de 34.315 euros (246.651 euros en el ejercicio 2013) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 del Grupo.

- Durante el ejercicio 2010, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial de mercado. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2014 han ascendido a 299.645 euros en concepto de gasto financiero (273.619 euros en 2013).

- Con fecha 1 de enero de 2010, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de prestación de servicios diversos por el que la primera presta servicios de administración principalmente a la segunda entre otros. La duración del contrato es, en principio, de 10 años renovándose anualmente de manera tácita. El importe anual del contrato asciende a 30.000 euros que se irá revisando de acuerdo con el IPC anual. El importe devengado en el ejercicio 2014 como resultado de este contrato ha sido de 31.732 euros (31.860 euros en 2013) que se encuentra registrado al cierre del ejercicio 2014 en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 del Grupo.

- Durante el ejercicio 2010, COGEIN, S.L. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a

la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de dos años prorrogable automáticamente por períodos de dos años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo del interés legal del dinero a calcular sobre el saldo anual medio de la deuda existente entre las partes. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2014 han ascendido a 1.710.189 euros en concepto de ingreso financiero (1.745.506 euros).

- Con fecha 11 de junio de 2014, la Sociedad Dominante ha formalizado con uno de sus accionistas de referencia, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A., un contrato de prestación de servicios por el que la segunda presta a la Sociedad Dominante un servicio de asistencia de gestión integral de servicios de administración, legal y fiscal así como cesión de uso de espacio. El contrato tiene fecha de vencimiento indefinido. Durante el ejercicio 2014, los gastos facturados a la Sociedad Dominante han ascendido a 9.781 euros (0 euros en 2013) y se encuentran recogidos en el epígrafe de "Gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### 18.3 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

La remuneración total, devengada en los ejercicios 2014 y 2013 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:

| Consejo de Administración | Euros | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Retribución salarial consejero ejecutivo | 4.282 | 18.955 |
| Planes de pensiones | - | - |
| Atenciones estatutarias | - | - |
| Otros | - | - |

| Alta Dirección | Euros | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Retribución salarial | - | - |
| Planes de pensiones | - | - |
| Otros | - | - |
| Número de directivos | - | - |

Por otra parte al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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.

El número de Consejeros y los representantes de personas jurídicas consejeros de la Sociedad distribuido por sexos es el que a continuación detallamos para los ejercicios 2014 y 2013:

| 2014 | | | 2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| 4 | 1 | 5 | 2 | 1 | 3 |

### 18.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores

Al cierre del ejercicio 2014, 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 Dominante.

## 19. Otros pasivos contingentes

Sin perjuicio de la información detallada en el apartado de "Hechos Posteriores al Cierre del Ejercicio", al cierre del ejercicio 2014 destaca la siguiente información:

**Vincci Hoteles, S.A.:** En el ejercicio 2011, Vincci Hoteles, S.A., arrendataria del Hotel Vincci Selección Canela Golf (hoy Hotel Isla Canela Golf) abandonó el inmueble y dejó de abonar la renta trimestral con vencimiento 15 de octubre de 2011, por lo que el Grupo se vio en la obligación de activar los mecanismos contractuales y legales precisos ante el incumplimiento de la arrendataria. Durante el ejercicio 2013, el Grupo procedió a ejecutar el aval depositado por la arrendataria, registrándose dentro del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios - Explotaciones de Inmuebles" de la cuenta de resultados consolidada adjunta las rentas que corresponderían hasta la fecha de finalización del contrato, registrando el exceso del aval, por importe de 179.094 euros dentro del epígrafe "Otros ingresos de explotación - Ingresos accesorios y otros de gestión corriente" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2013.

Los Administradores de la Sociedad Dominante y sus asesores legales consideran que no existió incumplimiento alguno del contrato de arrendamiento, por lo que manifiestan que la resolución del contrato es infundada y por tanto no es eficaz. Además, y dado que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que es Vincci Hoteles, S.A. quien ha incumplido la obligación de pago de sus rentas, uso del inmueble y plazo de vigencia del mencionado contrato, el Grupo le ha reclamado, con fecha 12 de marzo de 2012, y mediante demanda judicial presentada el 26 de diciembre de 2012, una indemnización adicional de 947.732 euros. La demanda ha sido definitivamente admitida a trámite por el Juzgado de Primera Instancia nº 69 de Madrid, Autos de Procedimiento Ordinario 974/2013, habiéndose contestado la demanda y formulado reconvención por parte de Vincci Hoteles con fecha 30 de diciembre de 2013. En dicha reconvención, se reclama al Grupo el pago de la suma de 1.794.154 euros, habiéndose celebrado la Audiencia Previa el 3 de diciembre de 2014 y señalado para la celebración de Juicio los días 13 y 14 de mayo de 2015.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se desprenderán pasivos significativos en relación a este posible litigio.

## 20. Otra información

### 20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

| Categorías | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Dirección | - | - |
| Personal administrativo | 2 | 1 |
| Personal operario | - | 8 |
| **Total** | **2** | **9** |

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

| Categorías | 2014 | | 2013 | |
|---|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| Consejeros (*) | 4 | 1 | 2 | 1 |
| Dirección | - | - | - | - |
| Personal técnico y mandos intermedios | 1 | - | - | - |
| Personal administrativo | - | - | 1 | - |
| Personal operario | - | - | - | - |
| **Total** | **5** | **1** | **3** | **1** |

### 20.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2014 y 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

| Descripción | Euros | |
|---|---|---|
| | Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas | |
| | 2014 | 2013 |
| Servicios de Auditoría | 50.700 | 45.000 |
| Otros servicios de Verificación | - | - |
| **Total servicios de Auditoría y Relacionados** | **50.700** | **45.000** |
| Servicios de Asesoramiento Fiscal | - | - |
| Otros Servicios | 17.000 | - |
| **Total Servicios Profesionales** | **67.700** | **45.000** |

## 21. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2014 han acontecido hechos que deben ser mencionados en esta nota:

- Con fecha 16 de enero de 2015 la sociedad dependiente ha firmado con la entidad financiera Bankinter una línea de crédito para financiar circulante por importe de 5.000.000 euros con vencimiento a 12 meses.

- Con fecha 22 de enero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad denominada INVERETIRO, S.L. por importe de 52,00 millones de euros, importe calculado en base el valor de mercado de los activos de la sociedad netos de deuda entre los que se encuentran: (i) un inmueble de oficinas situado en la calle Titán 13 de Madrid compuesto por 6.630,77 m2 sobre rasante + 7.936,94 m2 bajo rasante (actualmente alquilado a "Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. (CLH)") y, (ii) varios locales comerciales unidos con 2.667,80 m2 sobre rasante + 55,59 m2 de plazas de aparcamiento situados en la calle Conde de Peñalver 16 de Madrid (actualmente alquilados a "ZARA España, S.A."). La valoración de los activos de la sociedad adquirida base del valor de la transacción, ha sido realizada con fecha 31 de diciembre de 2014 por el experto independiente TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. aplicando los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS). La rentabilidad bruta del arrendamiento que resulta de esta adquisición para la Compañía está por encima del 6%. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que la operación de adquisición aprobada se firmará ante Notario antes del cierre del primer trimestre del 2015 una vez que la sociedad adquirida haya sido transformada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

- Con fecha 27 de enero de 2015, la Sociedad ha recibido una notificación de la Agencia Tributaria en contestación a la comunicación realizada por ésta el pasado 11 de

noviembre de 2014 por la que manifestaba el deseo de continuar acogiéndose a los beneficios fiscales a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, (BOE de 27 de octubre) por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Según el mencionado artículo la opción debe adoptarse por la Junta General de Accionistas y debe comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo. Según la Agencia Tributaria la comunicación de la Sociedad se ha realizado fuera de ese plazo y es por eso por lo que se impide aplicar este régimen fiscal en dicho período impositivo. Con fecha 10 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante ha presentado ante la Administración Tributaria las alegaciones pertinentes para demostrar que ésta puede continuar acogiéndose al Régimen Tributario Especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera en consecuencia que la misma ha cumplido adecuadamente con el trámite en forma y plazo y que, por tanto, tras las oportunas aclaraciones presentadas, la Sociedad Dominante seguirá estando acogida al Régimen Especial Tributario, mencionado. En el poco probable caso contrario, el efecto en el patrimonio de la Sociedad Dominante sería poco significativo.

- Con fecha 20 de enero de 2015 se ha notificado a la sociedad dependiente la demanda interpuesta por UNEDISA (Unidad Editorial, S.A.) en relación al edificio de la Calle Pradillo 42 en virtud de la cual se solicita: (i) se declare resuelto con fecha 1 de marzo de 2014 el contrato de arrendamiento de fecha 27 de febrero de 2009; (ii) se declare no haber lugar a pagar por parte de UNEDISA más indemnización que la correspondiente al importe de 1.676.870 euros, coincidente con la cifra del aval ya ejecutado por la Sociedad y (iii) se condene a la sociedad al pago de las costas. La cuantía del procedimiento se ha fijado en la suma de 1.676.870 euros. Con fecha de 17 de febrero de 2015, la sociedad dependiente ha contestado a la demanda, formulando demanda reconvencional.

- Con fecha 24 de febrero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la modificación de la composición del Comité de Auditoría que queda formado por los siguientes miembros: D. Juan Carlos Ureta Domingo (Presidente), D. Jose Luis Colomer Barrigón (Vocal) y D. Celestino Martín Barrigón (Vocal y Secretario). Asimismo, se nombra a Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón como Consejera Coordinadora.

No hay otros hechos relevantes que destacar.

**Anexo 1**

**Información relativa a la Sociedad Dominante (Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.)**

| Descripción | Ejercicio 2014 |
|---|---|
| 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<br>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general<br>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%<br>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • Bº del 2014 aplicados a reservas: 92.110 euros<br>-<br>-<br>• Bº del 2014 aplicados a reservas: 92.110 euros |
| c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley<br>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general<br>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)<br>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | -<br>-<br>-<br>- |
| d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,<br>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.<br>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%<br>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% | -<br>-<br>-<br>- |
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores | - |
| f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial | - |
| 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. | - |
| h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley | La participación en la sociedad Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. que se indica en la nota 5. (Activo total por importe de 266.597.702 euros) |
| 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. | - |

## Anexo 2

## Información relativa a la Sociedad Dependiente (Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.)

| Descripción | Ejercicio 2014 |
|---|---|
| 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. | La Sociedad se constituyó, a efectos contables, en enero de 2009 con un Capital Social de 103.840.000 euros, por lo que no ha 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 | • Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros<br>• Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros<br>• Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros<br>• Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros<br>• Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros<br>• Bº del 2014 aplicados a reservas: 3.383.155 euros |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general | - |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% | • Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros<br>• Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros<br>• Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros<br>• Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros<br>• Bº del 2014 aplicados a reservas: 3.383.155 euros |
| c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley | • Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros<br>• Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros<br>• Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros<br>• Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros<br>• Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros<br>• Distribución de dividendos del 2014: 8.699.542 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) | • Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros<br>• Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros<br>• Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros<br>• Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros |
| • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros<br>• Distribución de dividendos del 2014: 8.699.542 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% | - |

| Descripción | Ejercicio 2014 |
|---|---|
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores | • Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010<br>• Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011<br>• Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012<br>• Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013<br>• Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014<br>• Dividendos del 2014: Pendiente de JGA |
| f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial | Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad con fecha 29.12.2009. Debido a la operación de escisión parcial descrita en Nota 2, las fechas de titularidad son las siguientes:<br>• Hotel Isla Canela Golf: 28.12.2007<br>• Hotel Barceló Isla Canela: 06.07.1998<br>• Hotel Iberostar Isla Canela: 01.07.2002<br>• Hotel Playa Canela: 16.05.2002<br>• Hotel Meliá Atlántico: 25.05.2000<br>• Centro Comercial Marina Isla Canela: 17.10.2000<br>• Inmueble calle Gran Vía: 19.10.1987<br>• Locales comerciales de la calle Caleruega: 30.12.2011<br>Durante el ejercicio 2012, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.:<br>• Oficinas Sanchinarro V: 30.10.2012<br>• Oficinas Sanchinarro VI: 29.11.2012<br>• Oficinas Sanchinarro VII: 29.11.2012<br>• Vallecas Comercial I: 30.10.2012<br>• Vallecas Comercial II: 30.10.2012<br>• Oficinas Coslada III: 29.11.2012<br>Durante el ejercicio 2013 se produjo la fusión por absorción de Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009 SOCIMI, S.A.U, con lo que la Sociedad se ha incorporado en su balance de situación todos los activos inmobiliarios procedentes de la absorbida, sin efecto fiscal asociados.<br>• Hotel Tryp Atocha: 26.12.2001<br>• Hotel Tryp Cibeles: 16.05.2002<br>• Local Calle Rutillo: 06.04.2000<br>• Local Gran Vía 34 (1+2): 16.05.2002<br>• Local Gran Vía 34 (3): 16.05.2002<br>• Local Dulcinea: 21.09.1995<br>• Edificio Calle Pradillo: 27.02.2009<br>• Local Albalá, 7: 26.09.2003<br>• Oficinas C/Gran Vía 1, 1º y 2º Dcha.: 15/10/1993<br>• Oficinas C/Gran Vía 1, 1º Izda.: 10/02/1998<br>• Edificio C/San Antón (Cáceres): 15/06/2011<br>• Edificio Plaza de España (Castellón): 29/12/2011 |

| Descripción | Ejercicio 2014 |
|---|---|
| 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. | - |
| h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley | El detalle de los activos inmobiliarios (incluido los trabajos en curso) y su coste bruto en libros incluido el inmovilizado en curso (271,66 millones de euros), expresados en millones de euros, es el siguiente:<br>• Marina Isla Canela Centro Comercial: 4,70<br>• Barceló Isla Canela: 23,92<br>• Meliá Atlántico: 34,74<br>• Playa Canela: 16,73<br>• Iberostar Isla Canela: 25,58<br>• Isla Canela Golf: 4,85<br>• Gran Vía 1, 2º izda: 1,94<br>• Caleruega: 0,98<br>• Sanchinarro V: 0,22<br>• Sanchinarro VI: 9,23<br>• Sanchinarro VII: 7,32<br>• Vallecas Comercial I: 3,92<br>• Vallecas Comercial II: 3,91<br>• Coslada III: 6,71<br>• Tryp Cibeles: 21,53<br>• Tryp Atocha: 32,17<br>• Gran Vía 34: 21,53<br>• Pradillo 42: 18,23<br>• Albalá 7: 2,87<br>• Gran Vía 1, 1º izda: 2,73<br>• Gran Vía 1, 2º dcha: 2,87<br>• Gran Vía 1, 1º dcha: 3,01<br>• Rutilo: 1,38<br>• Dulcinea: 1,53<br>• San Antón: 3,96<br>• Plaza España: 15,10 |
| 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. | - |

# Informe de Gestión Consolidado

Ejercicio 2014

# SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Informe de gestión consolidado
Ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

## 1. Origen y antecedentes

**"SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A."**, (anteriormente denominada SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIÉTÉ ANONYME", en lo sucesivo, la "Sociedad Dominante") fue constituida el **1 de diciembre de 2011** bajo la legislación de Luxemburgo teniendo, desde su constitución, su domicilio social en 9B, Boulevard Prince Henri, L-1724 de Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo e inscrito en el Registro Mercantil de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés) bajo el número B165103. Durante el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante ha trasladado su domicilio social, lugar de gestión efectiva y la administración central de la Sociedad de 9B, Boulevard Príncipe Henri L-1724 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo a la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 4ª planta, E-28020, Madrid, España.

La actividad de la Sociedad Dominante incluye la participación en el capital de otras sociedades, principalmente españolas, denominadas "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (en adelante "SOCIMI") o en otras sociedades, residentes o no en España, que tienen objetos sociales similares a los de las SOCIMI y que están sujetas a la obligatoriedad de distribución de sus beneficios de manera análoga o similar a lo establecido en la política legal, fiscal o estatutaria de las SOCIMI de nacionalidad española.

La Sociedad Dominante fue constituida en 2011 mediante una operación de aportación o contribución en especie, a través de la cual los accionistas de las dos sociedades participadas, inicialmente constituidas en 2009, aportaron todas sus acciones a la Sociedad en forma de capital. Esta operación se basó en una valoración encargada por los Consejos de Administración de ambas sociedades participadas. La valoración utilizada para la operación se realizó en base al coste del patrimonio neto de las dos sociedades participadas al 30 de septiembre de 2011 modificada por los ajustes del valor razonable de sus activos y pasivos que dieron lugar a la ecuación de canje final utilizada en la constitución de la Sociedad Dominante. Mediante esta operación de canje de acciones o contribución en especie, la Sociedad obtuvo el 100% de las acciones de las dos sociedades participadas. La Sociedad Dominante se constituyó con 3.784.368 acciones con un valor nominal de 60,10 euros por acción, resultando pues un capital social inicial de 227.440.517 euros.

Posteriormente, el **15 de diciembre de 2011**, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante decidió aumentar el capital social de la misma por un importe de 40.136.522,90 euros mediante la emisión de 667.829 nuevas acciones con un valor nominal de 60.10 euros por acción. Dicho aumento de capital fue ofrecido para su suscripción a los accionistas ya existentes y a otros accionistas externos. Algunos de los socios fundadores o accionistas ya existentes renunciaron a sus derechos de suscripción preferente, pero dos de ellos, PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. y COGEIN, S.L. suscribieron una parte de la ampliación de capital (23.926.050,40 euros). Los nuevos accionistas suscribieron el resto de la ampliación de capital (16.210.472,50 euros). Todas las acciones de la Sociedad Dominante fueron emitidas bajo la Ley de Luxemburgo. Tras el mencionado aumento de capital y, por tanto, hasta hoy, el capital social de la Sociedad asciende a 267.577.039,70 euros y está formado por 4.452.197 acciones con un valor nominal de 60.10 euros por acción. Todas las acciones son de la misma clase. Todas las acciones tienen los mismos derechos de voto. La Sociedad puede emitir nuevas acciones con objeto de financiar adquisiciones o canjearlas en una operación de adquisición.

Las acciones de la Sociedad Dominante (4.452.197 acciones), representativas del capital social de la misma, fueron admitidas a cotización en el primer mercado regulado de la Bolsa de Valores de Luxemburgo el **21 de diciembre de 2011** y figuran desde entonces en la lista oficial de la misma. Dichas acciones están dentro del sistema Euroclear bajo el número de código común 072069463. El

Código ISIN de las acciones de la Sociedad es **LU0720694636** y el nombre identificativo en la Bolsa de Luxemburgo (CBL) es **StCroixHldgImSo**.

El valor de cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al **31 de diciembre de 2014** es de 61,40 euros por acción.

Como se ha mencionado anteriormente, en el momento de la constitución de la misma en diciembre de 2011, ésta tenía en propiedad el 100% de las acciones de sus dos sociedades participadas (SOCIMI). Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad posee el 100% de una sola SOCIMI constituida bajo la ley española, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. ya que en el ejercicio 2013 se fusionó con la otra SOCIMI que inicialmente formaba parte del portfolio de participaciones de la Sociedad y que se denominaba COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS, SOCIMI, S.A.U.

Durante el ejercicio 2014, no ha habido ninguna operación corporativa que afecte al capital social de la Sociedad Dominante.

El Grupo de la Sociedad Dominante se dedica principalmente al negocio de explotación de inmuebles en renta.

## 2. Traslado del domicilio social y administración efectiva

**El 10 de junio de 2014**, el 100% de los accionistas de la Sociedad Dominante aprobaron, por unanimidad, entre otros, y dentro del marco de una **Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas**:

- Traslado de la sede social, el lugar de gestión efectiva y la administración central de la Sociedad del 9B, Boulevard Príncipe Henri L-1724 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, a la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 4ª planta, E-28020, Madrid, España;

- Cambio de nombre de la Sociedad de "SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, S.A." a "SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.";

- Aprobación de los estados financieros intermedios de la Sociedad al 31 de mayo de 2014;

- Adaptación de los Estatutos de la Sociedad para cumplir con la Ley Española y aprobación de los nuevos Estatutos Sociales y aprobación del Reglamento de la Junta General de Accionistas;

- Aprobación del cambio de miembros del Consejo de Administración y auditor así como aprobación de su gestión;

- Nombramiento de los nuevos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en España, por un período de seis 6 años;

- Nombramiento del nuevo auditor de la Sociedad en España;

- Designación de las personas que representen a la Sociedad en España ante cualquier autoridad para hacer lo que se considere necesario en relación con cualquier proceso administrativo o fiscal o de cualquier naturaleza con objeto de instrumentalizar las medidas aprobadas en relación al cambio de domicilio, lugar gestión efectiva y administración central de la Sociedad.

El **11 de junio de 2014**, tiene lugar **una nueva reunión del Consejo de Administración** en Madrid. Los principales acuerdos adoptados son:

- El Consejo de Administración toma razón de las decisiones aprobadas por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad con fecha 10 de junio de 2014 detalladas anteriormente y nombra a nuevos Consejeros de la siguiente manera: (i) Presidente y

Consejero Delegado: D. Marco Colomer Barrigón; (ii) Consejero: D. Jose Luis Colomer Barrigón; (iii) Consejero: Celestino Martín Barrigón; y (iv) Secretario no Consejero: D. José Juan Cano Resina.

- Aprobación del Reglamento del Consejo de Administración en virtud del artículo 528 de la Ley de Sociedades de Capital.

- Creación de una Comisión de Auditoría. De conformidad con el artículo 12.1 y 13 del Reglamento del Consejo de Administración, se acuerda crear un Comité de Auditoría integrado por tres miembros que tienen a su vez que ser miembros del Consejo de Administración. Se acuerda delegar en este Comité de Auditoría la función de control interno, las acciones de auditoría interna y gestión del riesgo del Consejo de Administración y, en particular, las que se contienen en el artículo 13.9 del Reglamento del Consejo de Administración. También se acuerda designar como Presidente de la Comisión de Auditoría a D. Celestino Martín Barrigón. También se acuerda nombrar a D. José Luis Colomer Barrigón como Secretario de la Comisión. Ambos cargos se designan durante un período de seis años.

- Se faculta a D. Marco Colomer Barrigón para actuar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) para obtener el certificado de personas jurídicas (CIFRADOC) previstas en la resolución del Presidente de la CNMV del 16 de noviembre de 2011 y se autoriza su uso por cuenta de la Sociedad para cumplir con respecto a los procedimientos y obligaciones con la CNMV, todo según el registro oficial de CNMV.

- Se faculta a D. Marco Colomer Barrigón para actuar ante la CNMV para obtener el certificado de personas jurídicas (CIFRADOC) previsto en la resolución del Presidente de la CNMV el 16 de noviembre de 2011 y se autoriza su uso para informar a la CNMV de cualquier hecho relevante bajo el código "RSS" (hecho significativo o relevante) y "CIG" (informe anual de gobierno corporativo), todo según el registro oficial de CNMV.

El **15 de octubre de 2014**, el Registro Mercantil de Madrid registró e inscribió la Sociedad en Madrid (España). Ello implica, entre otros, que la Sociedad obtiene definitivamente la nacionalidad española siendo su número de identificación fiscal el A-87093902.

Con fecha **2 de diciembre de 2014** tiene lugar la celebración de una nueva **Junta General Extraordinaria de Accionistas** en la que, entre otros puntos, se aprueba la ampliación a cinco del número de miembros del Consejo de Administración y Nombramiento de dos nuevos Consejeros independientes de la Sociedad, esto es, D. Juan Carlos Ureta Domingo y Dª. Ofelia María Marín-Lozano Montón. Inmediatamente después de la celebración de la Junta, tiene lugar una nueva reunión del Consejo de Administración mediante el cual, entre otros asuntos, se aprueba la modificación de la composición del Comité de Auditoría y la constitución de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones dándose entrada a los dos nuevos Consejeros Independientes recientemente nombrados.

## 3. Legislación aplicable

La Sociedad Dominante es una "Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)" que se regula por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. El artículo 2 de la mencionada Ley establece que:

A. Las SOCIMI tendrán como objeto social principal:

a) 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.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras 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.

c) 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 y financiación ajena a que se refieren los artículos 3 de esta Ley.

Las entidades a que se refiere la letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades ni realizar promoción de bienes inmuebles. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta Ley.

d) 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.".

Por tanto, teniendo en cuenta la estructura accionarial resultante, la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, en el caso de la Sociedad requiere que la misma cumpla lo establecido en el artículo 2.1.c) y que su accionista único, entidad no residente, cumpla lo establecido en el artículo 2.1.b) de la misma Ley, esto es, una sociedad española no cotizada podrá aplicar el régimen SOCIMI si tiene por objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, está sometida a una política obligatoria de distribución de resultados como establece el artículo 6, cumple los requisitos de inversión y financiación ajena de los artículos 3 y además está íntegramente participada por una entidad no residente en España, cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, siempre que ésta tenga el mismo objeto social que las entidades españolas y cumpla los requisitos de distribución obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

B. En concreto, en relación con el objeto social que tiene la entidad no residente se considera acorde con lo establecido en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, teniendo en cuenta que el accionista no residente es una entidad con una actividad principal consistente en la tenencia de participaciones de otras SOCIMI o entidades con el mismo objeto social.

C. De la misma manera, se considera cumplido el requisito previsto en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, si la entidad no residente está sometida a una política obligatoria de distribución de resultados similar a la prevista en el artículo 6 de la Ley 11/2009 (ahora Ley 16/2012).

D. Por último, aun cuando la Ley 11/2009, tras su modificación con la Ley 16/2012, menciona las sociedades anónimas cotizadas, la letra c) del artículo 2.1 de la misma ha extendido el régimen fiscal especial previsto en la misma a aquellas otras entidades con características similares que no coticen y estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI, pudiendo encuadrarse en esta letra las sociedades de responsabilidad limitada españolas que cumplan los requisitos allí señalados.

En consecuencia, al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley y descritos en la consulta vinculante número V0535-11 de fecha 4 de abril de 2011 de la Dirección General de Tributos de España.

## 4. Explicación de las cifras consolidadas al 31 de diciembre de 2014

A continuación se detallan las principales cifras consolidadas al 31 de diciembre de 2014 en comparación con el 31 de diciembre de 2013:

| Balance | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | 31/12/2014 | 31/12/2013 | + / - |
| Inversiones inmobiliarias (bruto) | 271.661.342 | 273.329.406 | -1.668.064 |
| Amortización acumulada | -26.237.590 | -21.799.904 | -4.437.686 |
| Deterioro acumulado | -25.463.006 | -27.150.363 | 1.687.357 |
| Inversiones inmobiliarias netas **(*)** | 219.960.746 | 224.379.139 | -4.418.393 |
| Inversiones financieras en Compañías asociadas | 57.560.077 | 44.276.115 | 13.283.962 |
| Deuda financiera neta | 5.496.726 | 6.288.260 | -791.534 |
| Patrimonio neto | 270.410.768 | 261.585.060 | 8.825.708 |

| Cuenta de resultados | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | 31/12/2014 | 31/12/2013 | + / - |
| Ingresos | 15.449.489 | 15.216.006 | 233.483 |
| Margen neto | 13.550.912 | 12.919.336 | 631.576 |
| ***% / ingresos*** | **87,71%** | **84,91%** | **2,80%** |
| **EBITDA** | **12.704.866** | **12.186.389** | **518.477** |
| ***% / ingresos*** | **82,23%** | **80,09%** | **2,15%** |
| Depreciación y amortización (neto) | -3.084.589 | -12.533.150 | 9.448.561 |
| Imputación subvenciones | 108.716 | 108.716 | - |
| Resultado financiero | 2.065.501 | 1.720.437 | 345.064 |
| **EBT** | **11.794.493** | **1.482.393** | **10.312.101** |
| ***% / ingresos*** | **76,34%** | **9,74%** | **66,60%** |
| Impuesto sociedades | - | - | - |
| **Resultado neto** | **11.794.493** | **1.482.394** | **10.312.100** |
| ***% / ingresos*** | **76,34%** | **9,74%** | **66,60%** |

**(*)** Incluyen 66.862 euros de trabajos en curso

**Inversiones inmobiliarias (bruto):** Al 31 de diciembre de 2014, las inversiones inmobiliarias brutas del Grupo ascienden a 271.661.342 euros (273.329.406 euros en 2013). Ello implica una reducción del saldo entre años por importe de 1.668.064 euros debido principalmente a:

- **Inversiones realizadas durante el ejercicio 2014:** Durante el presente ejercicio se han realizado inversiones por importe de 516.169 euros (4.269.296 euros en 2013). Las inversiones realizadas corresponden a reformas realizadas en los hoteles de Ayamonte - Huelva: Hotel Playa Canela (396.148 euros, Hotel Meliá Atlántico (22.557 euros), Hotel Isla canela Golf (15.960 euros), Hotel Iberostar (2.710 euros) y en el Hotel Barceló (78.795 euros). Esta cifra incluye 66.682 euros de trabajos en curso al cierre del ejercicio.

- **Desinversiones realizadas durante el ejercicio 2014:** Durante el ejercicio 2014 se han realizado ventas de activos inmobiliarios con un valor bruto en libros por importe de 2.184.233 euros que han generado unos resultados negativos de 302.214 euros. El detalle es el siguiente:

| | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Unidades | Ingresos | Valor Neto Contable | Resultado Beneficio/(Pérdida) |
| Coslada III - Avda. Constitución 85 | 1 | 160.000 | 229.591 | -69.591 |
| Sanchinarro VII - Manuel Pombo Angulo 20-24 | 3 | 545.000 | 612.558 | -67.558 |
| Sanchinarro V - Manuel Pombo Angulo 14-18 | 2 | 375.000 | 423.981 | -48.981 |
| Sanchinarro VI - Manuel Pombo Angulo 6-12 | 4 | 770.000 | 886.084 | -116.084 |
| **Total** | **10** | **1.850.000** | **2.152.214** | **-302.214** |

**Amortización acumulada:** Al cierre del ejercicio, el saldo de amortizaciones acumuladas de las inversiones inmobiliarias asciende a 26.237.590 euros (21.799.904 euros en 2013). El movimiento del ejercicio se ha debido al gasto por amortización de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2014 que ha

ascendido a 4.469.704 euros (4.366.555 euros en 2013) y al efecto de las bajas de inversiones inmobiliarias (32.019 euros).

**Deterioro acumulado:** Durante el ejercicio 2014, el Grupo, basado en la valoración de sus activos inmobiliarios llevada a cabo por expertos independientes que se realiza al finalizar cada ejercicio, ha registrado (i) deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.958.476 euros y (ii) reversión de deterioros de activos inmobiliarios por 3.645.834 euros que suponen un efecto positivo neto en la cuenta de resultados de la sociedad de 1.687.357 euros. En el ejercicio 2013 se registraron deterioros por importe de 8.911.385 euros y se revirtieron deterioros por importe de 807.831 euros lo que implicó un deterioro neto de 8.103.554 euros.

**Inversiones inmobiliarias netas:** Como consecuencia de lo anterior, al 31 de diciembre de 2014, las inversiones inmobiliarias netas del Grupo ascienden a 219.960.746 euros (224.379.139 euros en 2013) incluyendo las inversiones en curso por importe de 66.862 euros.

**Inversiones financieras en Compañías asociadas:** El Grupo genera recursos líquidos como resultado de su actividad inmobiliaria de arrendamiento. El exceso de fondos generados es prestado a sociedades asociadas en condiciones de mercado. El aumento en el saldo de la inversión financiera en sociedades asociadas en el ejercicio 2014 asciende a 13.283.962 euros. El saldo neto de los créditos a empresas asociadas a 31 de diciembre de 2014 asciende a 57.560.077 euros (44.276.115 euros en 2013). El detalle es el siguiente:

| Deudor/Acreedor | Euros | Concepto |
|---|---|---|
| Sociedades Asociadas | 57.579.278 | Financiación circulante asociadas |
| Sociedades Asociadas | -19.201 | Financiación circulante asociadas |
| **Total** | **57.560.077** | |

**Deuda financiera neta:** Al cierre del ejercicio 2014, el Grupo tiene una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.496.726 euros (6.288.260 euros en 2013), lo que supone una reducción de la misma entre años por importe de -791.534 euros. La deuda del Grupo corresponde a 2 préstamos hipotecarios con entidades bancarias (Caixa Bank). El propósito de esta financiación es la de financiar las inversiones en activos inmobiliarios de uso comercial situados en Castellón que fueron adquiridos en 2011. Al 31 de diciembre de 2014, la cantidad total pendiente de amortización es de 5.972.344 euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2014, la Sociedad Dependiente ha firmado una nueva línea de crédito a corto plazo con vencimiento el 12 de noviembre de 2015 con Banca March para financiar su circulante por importe de 3.000.000 euros de los que al cierre del ejercicio no tiene apenas saldo dispuesto.

**Patrimonio neto:** Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo tiene un patrimonio neto positivo de 270.410.768 euros comparado por los 261.585.060 euros del cierre del ejercicio anterior. El aumento de 8.825.708 euros corresponde a (i) los resultados positivos del ejercicio 2014 por importe de 11.794.493 euros; y (ii) menos el dividendo de la Sociedad Dominante del ejercicio 2013 pagado en 2014 por importe bruto de 2.968.785 euros.

**Dividendos:**

Dividendos pagados por la Sociedad Dependiente a la Sociedad Dominante en el ejercicio 2014:

El resultado neto positivo de la Sociedad Dependiente al 31 de diciembre de 2013 ascendió a 1.679.581 euros. Con fecha 30 de julio de 2014, ésta pagó a la Sociedad Dominante el dividendo del ejercicio 2013 por importe total de 1.209.306 euros que fue aprobado por la Junta General Anual de la misma celebrada el 30 de junio de 2014. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

| Distribución del resultado neto del ejercicio 2013 | Euros |
|---|---|
| **Beneficio al 31 de diciembre de 2013** | **1.679.591** |
| • Reserva legal | 167.959 |
| • Reserva voluntaria | 303.327 |
| • Dividendos (pagados el 30 de julio de 2014) | 1.209.306 |

Dividendos pagados por la Sociedad Dominante a los accionistas en el ejercicio 2014:

El **10 de junio de 2014**, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la propuesta presentada por el Consejo de Administración para distribuir los beneficios correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2013 por importe de 4.353.630 euros de la siguiente manera:

| Distribución del resultado neto del ejercicio 2013 | Euros |
|---|---|
| **Beneficio al 31 de diciembre de 2013** | **4.353.630** |
| Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores | 1.228.592 |
| **Beneficio neto** | **3.125.038** |
| • Reserva legal | 156.252 |
| • Dividendos (pagados el 10 de julio de 2014) | 2.968.786 |

**Ingresos:** Al cierre del ejercicio 2014, el Grupo ha obtenido unos ingresos por importe de 15.449.489 euros (15.216.006 euros en 2013) lo que supone un aumento de 233.483 euros entre ejercicios (un 1,53%). Todos los ingresos del ejercicio 2014 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 73.176 euros (74.435 euros en 2013) con origen en servicios y subvenciones de explotación.

Al cierre del ejercicio 2014, **el Margen neto** del Grupo es positivo y asciende a 13.550.912 euros (12.919.336 euros en 2013), esto es un 87,71% de los ingresos en comparación con el 84,91% del ejercicio 2013 lo que supone un aumento de 2,80 puntos porcentuales.

Al cierre del ejercicio 2014, **el Ebitda** del Grupo es positivo y asciende a 12.704.866 euros (12.186.389 euros en 2013), esto es, un 82,23% de los ingresos en comparación con el 80,09% del ejercicio 2013 lo que supone un aumento de 2,15 puntos porcentuales.

**Amortizaciones:** Al 31 de diciembre de 2014, el gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2014 ha ascendido a 4.469.704 euros (4.366.555 euros en 2013).

**Deterioro/Reversión:** El Grupo ha registrado deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.958.476 euros y reversión de deterioros de activos inmobiliarios por 3.645.834 euros que suponen un efecto positivo neto en la cuenta de resultados de la sociedad de 1.687.358 euros. En el ejercicio 2013 se registraron deterioros por importe de 8.911.385 euros y se revirtieron deterioros por importe de 807.831 euros lo que implicó un deterioro neto de 8.103.554 euros.

**Imputación subvenciones:** En el ejercicio 2014, la Sociedad Dependiente ha imputado a resultados ingresos por subvenciones de capital por importe de 108.716 euros (108.717 euros en 2013). Estas subvenciones están asociadas a la propiedad de los hoteles de Ayamonte (Huelva).

**Resultado financiero:** Fundamentalmente como consecuencia de la política de financiación a Sociedades Vinculadas del excedente de tesorería, el Grupo ha generado en el ejercicio 2014 un resultado financiero positivo por importe de 2.065.501 euros (1.720.437 euros en 2013).

**Resultado neto:** Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo ha obtenido un resultado neto positivo de 11.794.494 euros frente a los 1.482.394 euros del ejercicio 2013, esto es, una mejora de 10.312.100 euros, debido principalmente a la mejora de las valoraciones de los activos inmobiliarios de la Sociedad motivada en la mejora generalizada del Sector así como en la renegociación de los contratos de arrendamiento actuales.

## 5. Valoración de Activos Inmobiliarios

El Grupo ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de los activos que ha sido emitida con fecha 21 de enero de 2015 para determinar los valores razonables de todos sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2014. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. 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 Reino Unido.

El resultado de dichas valoraciones ha generado un resultado neto positivo en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2014 por importe de 1.687.358 euros (8.103.554 euros de resultado neto negativo en 2013) de acuerdo con el siguiente detalle:

| Inmuebles | Deterioros (Euros) | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Hotel Tryp Atocha | - | 1.677.211 |
| Hotel Meliá Atlántico | - | 1.587.780 |
| Hotel Iberostar Isla Canela | - | 1.539.483 |
| Sanchinarro VI | 321.756 | 952.072 |
| Plaza España | 418.905 | 729.345 |
| Sanchinarro VII | 225.097 | 522.346 |
| Vallecas Comercial I | 75.170 | 488.924 |
| Coslada III | 268.467 | 401.313 |
| Gran Vía, 1 - 2º Izda. | - | 335.334 |
| Hotel Playa Canela | 241.023 | 271.805 |
| Centro Comercial Marina Isla Canela | 210.946 | 206.619 |
| San Antón 25 y 27 | 197.112 | 90.809 |
| Hotel Isla Canela Golf | - | 37.101 |
| Sanchinarro V | - | 33.521 |
| Gran Vía 1, 2º Dcha. | - | 15.711 |
| Vallecas Comercial II | - | 14.616 |
| Albalá 7 | - | 7.251 |
| Rutilo | - | 144 |
| **Total** | **1.958.476** | **8.911.385** |

| Inmuebles | Reversiones (Euros) | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Hotel Meliá Atlántico | 784.691 | - |
| Hotel Tryp Atocha | 1.310.622 | - |
| Hotel Iberostar Isla Canela | 254.076 | - |
| Hotel Isla Canela Golf | 33.925 | - |
| Pradillo 42 | 281.218 | 281.217 |
| Gran Vía 1, 2º Dcha. | 98.670 | - |
| Gran Vía 1, 1º Dcha. | 95.055 | 44.782 |
| Gran Vía 1, 2º Izda. | 61.285 | - |
| Sanchinarro V | 20.307 | - |
| Vallecas Comercial II | 81.676 | - |
| Albalá 7 | 120.846 | - |
| Gran Vía 1, 1º Izda. | 458.050 | 39.697 |
| Dulcinea 4 | 24.477 | 24.477 |
| Rutilo | 20.936 | - |
| Hotel Tryp Cibeles | - | 11.220 |
| Caleruega | - | 406.438 |
| **Total** | **3.645.834** | **807.831** |

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 48.080.867 euros (36.655.862 euros en 2013), asociados, principalmente, a los locales comerciales y hotel situados en la calle Gran Vía, 34 de Madrid, calle Caleruega de Madrid y el Hotel Barceló Isla Canela.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2014 asciende a 268.041.613 euros (261.035.000 euros en 2013). El detalle por inmueble, es el siguiente:

| Inmuebles | GAV (Euros) | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Gran Vía, 34 | 61.841.379 | 52.670.000 |
| Hotel Meliá Atlántico | 28.653.941 | 28.630.000 |
| Hotel Barceló Isla Canela | 24.428.000 | 24.428.000 |
| Hotel Tryp Atocha | 22.262.833 | 21.645.000 |
| Hotel Iberostar Isla Canela | 21.341.600 | 21.445.000 |
| Hotel Tryp Cibeles | 20.713.684 | 19.680.000 |
| Pradillo 42 | 16.571.000 | 16.571.000 |
| Hotel Playa Canela | 13.447.200 | 13.450.000 |
| Plaza de España | 9.528.440 | 10.150.000 |
| Sanchinarro VI | 7.742.893 | 9.057.000 |
| Sanchinarro VII | 6.298.316 | 7.205.000 |
| Coslada III | 5.655.164 | 6.245.000 |
| Vallecas Comercial II | 3.659.950 | 3.612.000 |
| Hotel Isla Canela Golf | 3.602.941 | 3.603.000 |
| Vallecas Comercial I | 3.241.670 | 3.369.000 |
| San Antón 25 y 27 | 3.032.697 | 3.295.000 |
| Albalá 7 | 2.666.280 | 2.562.000 |
| Gran Vía 1, 1º Izda. | 2.196.353 | 1.778.000 |
| Centro Comercial Marina Isla Canela | 2.091.673 | 2.355.000 |
| Gran Vía 1, 2º Dcha. | 1.864.611 | 1.808.000 |
| Gran Vía 1, 1º Dcha. | 1.777.273 | 1.726.000 |
| Gran Vía 1, 2º Izda. | 1.585.952 | 1.538.000 |
| Dulcinea 4 | 1.359.000 | 1.359.000 |
| Caleruega | 1.255.000 | 1.224.000 |
| Rutilo | 1.025.080 | 1.025.000 |
| Sanchinarro V | 198.683 | 605.000 |
| **Total** | **268.041.613** | **261.035.000** |

**Hipótesis de valoración de activos inmobiliarios**

Las principales hipótesis consideradas en la valoración de los activos (tasas de capitalización, descuento de flujos de caja y referencias de mercado) tenidas en cuenta en la valoración de activos inmobiliarios llevada a cabo por CBRE al 31 de diciembre de 2014 son las siguientes:

| Propiedad | Capitalización de Rentas | | |
|---|---|---|---|
| | Yield inicial | Yield Equivalente | Renta sobre valor |
| Gran Vía, 34 | 4,46% | 4,97% | 5,07% |
| Pradillo, 42 | 9,09% | 6,28% | 5,67% |
| San Antón 25 y 27 | - | 6,50% | 6,99% |
| Albalá, 7 | 8,30% | 4,64% | 3,76% |
| Gran Vía 1, 2º Dcha. | 5,75% | - | 5,75% |
| Gran Vía 1, 1º Izda. | 6,54% | 5,80% | 5,92% |
| Gran Vía 1, 1º Dcha. | 5,92% | 5,50% | 2,98% |
| Gran Vía 1, 2º Izda. | 5,75% | - | 5,75% |
| Dulcinea 4 | 7,45% | 7,75% | 8,62% |
| Caleruega | 8,28% | 7,14% | 5,25% |
| Rutilo | 8,19% | 7,30% | 6,90% |

| Propiedad | Descuento de Flujos de Caja | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | TIR | Tasa Descuento | Yield Año 1 | Yield Año 2 | Yield Año 3 | Yield a la salida |
| Hotel Meliá Atlántico | 9,56% | 10,00% | 5,85% | 6,54% | 7,13% | 7,30% |
| Hotel Barceló Isla Canela | 9,57% | 10,00% | 0,56% | 1,46% | 9,07% | 8,00% |
| Hotel Tryp Atocha | 8,60% | 9,00% | 6,02% | 7,77% | 7,96% | 6,50% |
| Hotel Iberostar Isla Canela | 9,52% | 10,00% | 7,11% | 7,42% | 7,89% | 8,00% |
| Hotel Tryp Cibeles | 8,13% | 8,50 | 5,68% | 5,82% | 5,96% | 6,00% |
| Hotel Playa Canela | 9,65% | 10,00% | 7,14% | 7,28% | 7,46% | 8,00% |
| Plaza de España | 9,51% | - | 14,43% | 14,28% | 6,35% | 6,85% |
| Hotel Isla Canela Golf | 10,23% | 10,50% | 2,69% | 8,32% | 8,75% | 8,00% |
| Centro Comercial Marina Isla Canela | 9,55% | - | 4,08% | 8,53% | 8,98% | 9,00% |

| Propiedad | Precio Mercado €/m2 |
|---|---|
| Sanchinarro VI | 2.677 €/m2 |
| Sanchinarro VII | 2.697 €/m2 |
| Coslada III | 1.898 €/m2 |
| Vallecas Comercial II | 1.700 €/m2 |
| Vallecas Comercial I | 1.546 €/m2 |
| Sanchinarro V | 2.794 €/m2 |

## 6. Información Segmentada

El detalle de **los ingresos y valor neto en libros** de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2014 en comparación con el 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2014 | | | 2013 | | |
| | Ingresos | % | Coste neto | Ingresos | % | Coste neto |
| Meliá Atlántico | 1.657.843 | 10,73% | 28.653.941 | 1.125.613 | 7,40% | 28.630.000 |
| Barceló Isla Canela | 1.990.458 | 12,88% | 20.732.229 | 1.991.929 | 13,09% | 21.026.938 |
| Tryp Atocha | 1.390.792 | 9,00% | 22.262.833 | 1.403.864 | 9,23% | 21.645.000 |
| Iberostar Isla Canela | 1.293.439 | 8,37% | 21.341.600 | 1.301.768 | 8,56% | 21.445.000 |
| Tryp Cibeles | 1.174.576 | 7,60% | 18.642.122 | 1.177.477 | 7,74% | 19.165.671 |
| Playa Canela | 1.028.197 | 6,66% | 13.447.200 | 1.018.585 | 6,69% | 13.450.000 |
| Isla Canela Golf | 125.200 | 0,81% | 3.602.941 | 88.092 | 0,58% | 3.603.000 |
| **Hoteles** | **8.660.504** | **56,06%** | **128.682.866** | **8.107.328** | **53,28%** | **128.965.609** |
| Pradillo 42 | 1.531.715 | 9,91% | 16.571.000 | 1.521.761 | 10,00% | 16.571.000 |
| Sanchinarro VI | 36.602 | 0,24% | 7.742.893 | 2360 | 0,02% | 9.057.000 |
| Sanchinarro VII | 14.193 | 0,09% | 6.298.316 | 9.400 | 0,06% | 7.205.000 |
| Coslada III | 12.183 | 0,08% | 5.655.164 | 6.006 | 0,04% | 6.245.000 |
| Vallecas Comercial I | 16.278 | 0,11% | 3.241.670 | 8.030 | 0,05% | 3.369.000 |
| Gran Vía 1-2º Derecha | 106.943 | 0,69% | 1.864.611 | 102.160 | 0,67% | 1.808.000 |
| Gran Vía 1-1º Derecha | 102.687 | 0,66% | 1.777.273 | 112.900 | 0,74% | 1.726.000 |
| Gran Vía 1-2º Izquierdo | 90.167 | 0,58% | 1.585.952 | 93.979 | 0,62% | 1.538.000 |
| Sanchinarro V | - | - | 198.683 | - | - | 605.000 |
| **Oficinas** | **1.910.769** | **12,37%** | **44.935.562** | **1.856.596** | **12,20%** | **48.124.000** |
| Gran Vía 34 | 2.607.971 | 16,88% | 19.847.371 | 2.542.788 | 16,71% | 20.184.168 |
| Plaza de España | 1.335.445 | 8,64% | 9.528.440 | 1.456.131 | 9,57% | 10.150.000 |
| San Antón 25 y 27 | - | - | 3.032.697 | 190.087 | 1,25% | 3.295.000 |
| Vallecas Comercial II | 165.600 | 1,07% | 3.659.950 | 165.600 | 1,09% | 3.612.000 |
| Centro Com. Marina Isla Canela | 163.828 | 1,06% | 2.091.673 | 235.062 | 1,54% | 2.355.000 |
| Albalá 7 | 219.772 | 1,42% | 2.638.097 | 233.934 | 1,54% | 2.562.000 |
| Gran Vía 1-1º Izquierda | 82.367 | 0,53% | 2.196.353 | 103.073 | 0,68% | 1.778.000 |
| Dulcinea 4 | 101.256 | 0,66% | 1.359.000 | 111.506 | 0,73% | 1.359.000 |
| Caleruega | 105.600 | 0,68% | 963.658 | 101.200 | 0,67% | 969.361 |
| Rutilo | 83.946 | 0,54% | 1.025.080 | 83.244 | 0,55% | 1.025.000 |
| **Comercial** | **4.865.786** | **31,49%** | **46.342.318** | **5.222.625** | **34,32%** | **47.289.529** |
| Otros ingresos | 12.430 | 0,08% | - | 29.457 | 0,19% | - |
| **Total ingresos** | **15.449.489** | **100,00%** | **219.960.746** | **15.216.006** | **100,00%** | **224.379.138** |

Desde un **punto de vista geográfico**, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid mantiene su contribución a los ingresos totales (51%), Huelva lo aumenta en 3 puntos y Castellón disminuye en 1 punto. Cáceres no ha obtenido ingresos en el ejercicio 2014. El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es como sigue:

| Zona | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2014 | | 31/12/2013 | |
| | Ingresos | % | Ingresos | % |
| Madrid | 7.855.078 | 51% | 7.808.740 | 51% |
| Huelva | 6.258.965 | 41% | 5.761.049 | 38% |
| Castellón | 1.335.445 | 9% | 1.456.131 | 10% |
| Cáceres | - | - | 190.086 | 1% |
| **Total** | **15.449.488** | **100%** | **15.216.006** | **100%** |

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (92% en 2014, frente al 89% en 2013) manteniendo la proporción entre Madrid (56%) y Huelva (44%). En 2014 no hay ingresos en Cáceres ya que el contrato de arrendamiento del único activo localizado allí se resolvió anticipadamente a finales del 2013 y hasta ahora no se ha vuelto a alquilar por el momento.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del índice de ocupación por tipo de activo:

| Tipo de activo | 31/12/2014 | | 31/12/2013 | |
|---|---|---|---|---|
| | M2 | Ocupación | M2 | Ocupación |
| Hoteles | 112.257 | 100,00% | 118.843 | 100,00% |
| Oficinas | 23.469 | 45,74% | 25.273 | 39,59% |
| Comercial | 21.466 | 68,22% | 21.466 | 73,35% |
| **Total** | **157.285** | **87,56%** | **165.582** | **87,54%** |

Los ingresos han aumentado un 1,53% entre ejercicios. El índice de ocupación al 31 de diciembre de 2014 es del 87,56% (87,54% al 31 de diciembre de 2013). La evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles de la Sociedad Dependiente es muy estable y refuerza la solvencia de la misma gracias a la calidad de los clientes y los contratos de arrendamiento.

Es importante señalar que al 31 de diciembre de 2014, un 56% de los ingresos son generados por los activos hoteleros (53% en 2013), un 12% por oficinas (12% en 2013) y el 32% restante por locales comerciales (34% en 2013) con una tasa de ocupación de 87,56% (87,54% en 2013). En 2014, los hoteles están alquilados completamente, así como en 2013; las oficinas están alquiladas parcialmente al 45,74% (39,59% en 2013). Los locales comerciales están alquilados en un 68,22% (73,35% en 2013). El Grupo considera que la tasa de ocupación se mantendrá al menos en los niveles actuales y continúa implementando medidas comerciales para llegar al objetivo del 90% en el año 2015.

El detalle de los **ingresos, metros cuadrados e índice de ocupación por tipo de activo** al 31 de diciembre de 2014 en comparación con el 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

| | 31/12/2014 | | | | 31/12/2013 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Ingresos** | **%** | **M2** | **Ocup.** | **Ingresos** | **%** | **M2** | **Ocup.** |
| Meliá Atlántico | 1.657.843 | 10,73% | 28.104 | 100,00% | 1.125.613 | 7,40% | 30.311 | 100,00% |
| Barceló Isla Canela | 1.990.458 | 12,88% | 20.494 | 100,00% | 1.991.929 | 13,09% | 20.494 | 100,00% |
| Tryp Atocha | 1.390.792 | 9,00% | 9.229 | 100,00% | 1.403.864 | 9,23% | 9.229 | 100,00% |
| Iberostar Isla Canela | 1.293.439 | 8,37% | 24.786 | 100,00% | 1.301.768 | 8,56% | 27.500 | 100,00% |
| Tryp Cibeles | 1.174.576 | 7,60% | 6.881 | 100,00% | 1.177.477 | 7,74% | 6.881 | 100,00% |
| Playa Canela | 1.028.197 | 6,66% | 18.386 | 100,00% | 1.018.585 | 6,69% | 20.050 | 100,00% |
| Isla Canela Golf | 125.200 | 0,81% | 4.378 | 100,00% | 88.092 | 0,58% | 4.378 | 100,00% |
| **Hoteles** | **8.660.505** | **56,06%** | **112.258** | **100,00%** | **8.107.328** | **53,28%** | **118.843** | **100,00%** |
| Pradillo 42 | 1.531.715 | 9,91% | 7.345 | 100,00% | 1.521.761 | 10,00% | 7.252 | 100,00% |
| Sanchinarro VI | 36.602 | 0,24% | 3.786 | 16,74% | 2.360 | 0,02% | 4.498 | 7,94% |
| Sanchinarro VII | 14.193 | 0,09% | 2.972 | 8,00% | 9.400 | 0,06% | 3.594 | 5,14% |
| Coslada III | 12.183 | 0,08% | 4.339 | 9,92% | 6.006 | 0,04% | 4.574 | 2,98% |
| Vallecas Comercial I | 16.278 | 0,11% | 3.390 | 16,03% | 8.030 | 0,05% | 3.390 | 5,34% |
| Gran Vía 1-2º Derecha | 106.943 | 0,69% | 542 | 100,00% | 102.160 | 0,67% | 542 | 100,00% |
| Gran Vía 1-1º Derecha | 102.687 | 0,66% | 542 | 100,00% | 112.900 | 0,74% | 542 | 100,00% |
| Gran Vía 1-2º Izquierdo | 90.167 | 0,58% | 461 | 100,00% | 93.979 | 0,62% | 461 | 100,00% |
| Sanchinarro V | - | - | 92 | - | - | - | 421 | - |
| **Oficinas** | **1.910.768** | **12,37%** | **23.469** | **45,74%** | **1.856.596** | **12,20%** | **25.274** | **39,59%** |
| Gran Vía 34 | 2.607.971 | 16,88% | 3.348 | 100,00% | 2.542.788 | 16,71% | 3.348 | 100,00% |
| Plaza de España | 1.335.445 | 8,64% | 2.858 | 100,00% | 1.456.131 | 9,57% | 2.858 | 100,00% |
| San Antón 25 y 27 | - | - | 1.736 | - | 190.087 | 1,25% | 1.736 | - |
| Vallecas Comercial II | 165.600 | 1,07% | 3.154 | 100,00% | 165.600 | 1,09% | 3.154 | 100,00% |
| C. Com. Marina Isla Canela | 163.828 | 1,06% | 6.396 | 20,50% | 235.062 | 1,54% | 6.396 | 30,15% |
| Albalá 7 | 219.772 | 1,42% | 1.540 | 100,00% | 233.934 | 1,54% | 1.540 | 100,00% |
| Gran Vía 1-1º Izquierda | 82.367 | 0,53% | 442 | 100,00% | 103.073 | 0,68% | 442 | 100,00% |
| Dulcinea 4 | 101.256 | 0,66% | 1.037 | 100,00% | 111.506 | 0,73% | 1.037 | 100,00% |
| Caleruega | 105.600 | 0,68% | 362 | 100,00% | 101.200 | 0,67% | 362 | 100,00% |
| Rutilo | 83.946 | 0,54% | 593 | 100,00% | 83.244 | 0,55% | 593 | 100,00% |
| **Comercial** | **4.865.785** | **31,49%** | **21.466** | **68,22%** | **5.222.625** | **34,32%** | **21.466** | **73,35%** |
| Otros ingresos | 12.430 | 0,08% | - | - | 29.457 | 0,19% | - | - |
| **Total ingresos** | **15.449.488** | **100,00%** | **157.193** | **87,56%** | **15.216.006** | **100,00%** | **165.583** | **87,54%** |

Los metros cuadrados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad Dependiente al 31 de diciembre de 2014 es de 157.192 m2 de los que 124.201 m2 son sobre rasante y 32.991 m2 bajo rasante (130.980 m2 sobre rasante en 2013).

El detalle de metros cuadros sobre rasante por inmueble se detalla a continuación:

| Inmuebles | M2 sobre rasante | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Hotel Meliá Atlántico | 20.116 | 20.116 |
| Hotel Iberostar Isla Canela | 18.114 | 18.114 |
| Hotel Barceló Isla Canela | 17.756 | 17.756 |
| Hotel Playa Canela | 13.408 | 13.408 |
| Hotel Tryp Atocha | 7.825 | 8.621 |
| Pradillo, 42 | 4.705 | 7.345 |
| Hotel Tryp Cibeles | 6.881 | 6.881 |
| Coslada III | 3.339 | 4.499 |
| Sanchinarro VI | 2.833 | 4.179 |
| Hotel Isla Canela Golf | 3.860 | 3.860 |
| Vallecas Comercial I | 2.315 | 3.390 |
| Vallecas Comercial II | 1.843 | 3.370 |
| Gran Vía, 34 | 3.348 | 3.348 |
| Sanchinarro VII | 2.234 | 3.286 |
| Plaza España, (Castellón) | 2.858 | 2.858 |
| Centro Comercial Marina Isla Canela | 6.162 | 2.442 |
| San Antón, 25 y 27 (Cáceres) | 1.736 | 1.736 |
| Albalá, 7 | 823 | 1.521 |
| Dulcinea, 4 | 1.037 | 1.037 |
| Rutilo | 593 | 593 |
| Gran Vía 1, 2º Dcha. | 542 | 542 |
| Gran Vía 1, 1º Dcha. | 542 | 542 |
| Gran Vía 1, 2º Izda. | 461 | 461 |
| Gran Vía 1, 1º Izda. | 442 | 442 |
| Caleruega | 362 | 362 |
| Sanchinarro V | 67 | 271 |
| **Total** | **124.201** | **130.980** |

Al 31 diciembre de 2014, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad Dependiente destinados al arrendamiento es del 87,56% (87,54% en 2013).

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

A continuación se muestra el detalle de los activos del Grupo desde un punto de vista geográfico con información sobre ingresos, valor en libros y de mercado así como las plusvalías latentes no registradas al 31 de diciembre de 2014:

| | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Ingresos** | **%** | **Coste Neto Libros** | **GAV** | **Plusvalía latente** |
| Barceló Isla Canela | 1.990.458 | 12,88% | 20.732.229 | 24.428.000 | 3.695.771 |
| Meliá Atlántico | 1.657.843 | 10,73% | 28.653.941 | 28.653.941 | - |
| Iberostar Isla Canela | 1.293.439 | 8,37% | 21.341.600 | 21.341.600 | - |
| Centro Com. Marina Isla Canela | 163.828 | 1,06% | 2.091.673 | 2.091.673 | - |
| Playa Canela | 1.028.197 | 6,66% | 13.447.200 | 13.447.200 | - |
| Isla Canela Golf | 125.200 | 0,81% | 3.602.941 | 3.602.941 | - |
| **Huelva** | **6.258.965** | **40,51%** | **89.869.584** | **93.565.355** | **3.695.771** |
| Pradillo 42 | 1.531.715 | 9,91% | 16.571.000 | 16.571.000 | - |
| Gran Vía 1-2º Derecha | 106.943 | 0,69% | 1.864.611 | 1.864.611 | - |
| Tryp Cibeles | 1.174.576 | 7,60% | 18.642.122 | 20.713.684 | 2.071.562 |
| Tryp Atocha | 1.390.792 | 9,00% | 22.262.833 | 22.262.833 | - |
| Gran Vía 1-1º Derecha | 102.687 | 0,66% | 1.777.273 | 1.777.273 | - |
| Gran Vía 1-2º Izquierdo | 90.167 | 0,58% | 1.585.952 | 1.585.952 | - |
| Gran Vía 1-1º Izquierda | 82.367 | 0,53% | 2.196.353 | 2.196.353 | - |
| Vallecas Comercial II | 165.600 | 1,07% | 3.659.950 | 3.659.950 | - |
| Dulcinea 4 | 101.256 | 0,66% | 1.359.000 | 1.359.000 | - |
| Albalá 7 | 219.772 | 1,42% | 2.638.097 | 2.666.280 | 28.183 |
| Gran Vía 34 | 2.607.971 | 16,88% | 19.847.371 | 61.841.379 | 41.994.008 |
| Caleruega | 105.600 | 0,68% | 963.658 | 1.255.000 | 291.342 |
| Rutilo | 83.946 | 0,54% | 1.025.080 | 1.025.080 | - |
| Sanchinarro V | - | 0,00% | 198.683 | 198.683 | - |
| Sanchinarro VI | 36.602 | 0,24% | 7.742.893 | 7.742.893 | - |
| Sanchinarro VII | 14.193 | 0,09% | 6.298.316 | 6.298.316 | - |
| Vallecas Comercial I | 16.278 | 0,11% | 3.241.670 | 3.241.670 | - |
| Coslada III | 12.183 | 0,08% | 5.655.164 | 5.655.164 | - |
| **Madrid** | **7.842.648** | **50,76%** | **117.530.025** | **161.915.121** | **44.385.096** |
| Plaza de España | 1.335.445 | 8,64% | 9.528.440 | 9.528.440 | - |
| **Castellón** | **1.335.445** | **8,64%** | **9.528.440** | **9.528.440** | **-** |
| San Antón 25 and 27 | - | - | 3.032.697 | 3.032.697 | - |
| **Cáceres** | **-** | **0,00%** | **3.032.697** | **3.032.697** | **-** |
| Otros ingresos | 12.430 | 0,08% | - | - | - |
| **Total** | **15.449.488** | **100,00%** | **219.960.746** | **268.041.613** | **48.080.867** |

Adicionalmente, la información al 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

| | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Ingresos** | **%** | **Coste Neto Libros** | **GAV** | **Plusvalía latente** |
| Barceló Isla Canela | 1.991.929 | 13,09% | 21.026.938 | 24.428.000 | 3.401.062 |
| Meliá Atlántico | 1.125.613 | 7,40% | 28.630.000 | 28.630.000 | - |
| Iberostar Isla Canela | 1.301.768 | 8,56% | 21.445.000 | 21.445.000 | - |
| Centro Com. Marina Isla Canela | 235.062 | 1,54% | 2.355.000 | 2.355.000 | - |
| Playa Canela | 1.018.585 | 6,69% | 13.450.000 | 13.450.000 | - |
| Isla Canela Golf | 88.092 | 0,58% | 3.603.000 | 3.603.000 | - |
| **Huelva** | **5.761.049** | **37,86%** | **90.509.938** | **93.911.000** | **3.401.062** |
| Pradillo 42 | 1.521.761 | 10,00% | 16.571.000 | 16.571.000 | - |
| Gran Vía 1-2º Derecha | 102.160 | 0,67% | 1.808.000 | 1.808.000 | - |
| Tryp Cibeles | 1.177.477 | 7,74% | 19.165.671 | 19.680.000 | 514.329 |
| Tryp Atocha | 1.403.864 | 9,23% | 21.645.000 | 21.645.000 | - |
| Gran Vía 1-1º Derecha | 112.900 | 0,74% | 1.726.000 | 1.726.000 | - |
| Gran Vía 1-2º Izquierdo | 93.979 | 0,62% | 1.538.000 | 1.538.000 | - |
| Gran Vía 1-1º Izquierda | 103.073 | 0,68% | 1.778.000 | 1.778.000 | - |
| Vallecas Comercial II | 165.600 | 1,09% | 3.612.000 | 3.612.000 | - |
| Dulcinea 4 | 111.506 | 0,73% | 1.359.000 | 1.359.000 | - |
| Albalá 7 | 233.934 | 1,54% | 2.562.000 | 2.562.000 | - |
| Gran Vía 34 | 2.542.788 | 16,71% | 20.184.168 | 52.670.000 | 32.485.832 |
| Caleruega | 101.200 | 0,67% | 969.361 | 1.224.000 | 254.639 |
| Rutilo | 83.244 | 0,55% | 1.025.000 | 1.025.000 | - |
| Sanchinarro V | - | - | 605.000 | 605.000 | - |
| Sanchinarro VI | 2.360 | 0,02% | 9.057.000 | 9.057.000 | - |
| Sanchinarro VII | 9.400 | 0,06% | 7.205.000 | 7.205.000 | - |
| Vallecas Comercial I | 8.030 | 0,05% | 3.369.000 | 3.369.000 | - |
| Coslada III | 6.006 | 0,04% | 6.245.000 | 6.245.000 | - |
| **Madrid** | **7.779.283** | **51,13%** | **120.424.200** | **153.679.000** | **33.254.800** |
| Plaza de España | 1.456.131 | 9,57% | 10.150.000 | 10.150.000 | - |
| **Castellón** | **1.456.131** | **9,57%** | **10.150.000** | **10.150.000** | **-** |
| San Antón 25 and 27 | 190.087 | 1,25% | 3.295.000 | 3.295.000 | - |
| **Cáceres** | **190.087** | **1,25%** | **3.295.000** | **3.295.000** | **-** |
| Otros ingresos | 29.457 | 0,19% | - | - | - |
| **Total** | **15.216.006** | **100,00%** | **224.379.138** | **261.035.000** | **36.655.862** |

La contribución de cada tipo de activo al total es el siguiente:

| **Tipo de activo** | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **2014** | | **2013** | |
| | **GAV** | **Coste Neto Libros** | **GAV** | **Coste Neto Libros** |
| Hoteles | 50,16% | 58,60% | 50,90% | 57,47% |
| Oficinas | 16,76% | 20,38% | 18,44% | 21,45% |
| Comercial | 33,08% | 21,02% | 30,66% | 21,08% |
| **Total** | **100,00%** | **100,00%** | **100,00%** | **100,00%** |

Por último, la cuenta de resultados consolidada del Grupo por tipología de activo es la siguiente:

**Ejercicio 2014**

| Ejercicio 2014 | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Hoteles** | **Oficinas** | **Comercial** | **Otros** | **Total** |
| Ingresos | 8.660.505 | 1.910.768 | 4.865.785 | 12.430 | 15.449.488 |
| Costes Indirectos | -1.183.711 | -413.009 | -198.820 | -103.036 | -1.898.576 |
| **Margen Neto** | **7.476.794** | **1.497.759** | **4.666.965** | **-90.606** | **13.550.912** |
| Gastos generales | -496.823 | -166.465 | -182.758 | - | -846.046 |
| **Ebitda** | **6.979.971** | **1.331.294** | **4.484.207** | **-90.606** | **12.704.866** |
| **% s/ ingresos** | **80,60%** | **69,67%** | **92,16%** | **-728,93%** | **82,23%** |
| Amortizaciones | -2.941.204 | -702.268 | -826.233 | -28 | -4.469.733 |
| Subvenciones | 108.717 | - | - | - | 108.717 |
| Resultado enajenaciones activos | - | -302.215 | - | - | -302.215 |
| Deterioro/Reversión | 2.142.292 | -333.956 | -120.979 | - | 1.687.357 |
| Resultado financiero | 1.171.229 | 258.408 | 658.039 | -22.175 | 2.065.501 |
| **Ebt** | **7.461.005** | **251.263** | **4.195.034** | **-112.809** | **11.794.493** |
| Impuesto sociedades | - | - | - | - | - |
| **Resultado neto** | **7.461.005** | **251.263** | **4.195.034** | **-112.809** | **11.794.493** |
| **% s/ ingresos** | **86,15%** | **13,15%** | **86,21%** | **-907,55%** | **76,34%** |

**Ejercicio 2013**

| Ejercicio 2013 | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Hoteles** | **Oficinas** | **Comercial** | **Otros** | **Total** |
| Ingresos | 8.107.328 | 1.856.596 | 5.222.625 | 29.457 | 15.216.006 |
| Costes Indirectos | -1.694.071 | -443.257 | -159.342 | - | -2.296.670 |
| **Margen Neto** | 6.413.257 | 1.413.339 | 5.063.283 | 29.457 | 12.919.336 |
| Gastos generales | -426.398 | -151.307 | -155.242 | - | -732.947 |
| **Ebitda** | **5.986.859** | **1.262.032** | **4.908.041** | **29.457** | **12.186.389** |
| **% s/ ingresos** | **73,85%** | **67,98%** | **93,98%** | **100,00%** | **80,09%** |
| Amortizaciones | -2.873.311 | -686.057 | -807.160 | -27 | -4.366.555 |
| Subvenciones | 108.717 | - | - | - | 108.717 |
| Resultado enajenaciones activos | - | -63.041 | - | - | -63.041 |
| Deterioro/Reversión | -5.102.159 | -1.628.035 | -1.373.360 | - | -8.103.554 |
| Resultado financiero | 916.676 | 209.921 | 590.510 | 3.331 | 1.720.438 |
| **Ebt** | **-963.218** | **-905.180** | **3.318.031** | **32.761** | **1.482.394** |
| Impuesto sociedades | - | - | - | - | - |
| **Resultado neto** | **-963.218** | **-905.180** | **3.318.031** | **32.761** | **1.482.394** |
| **% s/ ingresos** | **-11,88%** | **-48,75%** | **63,53%** | **111,22%** | **9,74%** |

## 7. Inversiones Inmobiliarias

Los principales contratos vigentes al 31 de diciembre de 2014 son:

- **Hotel Meliá Atlántico, Isla Canela (Huelva):** hotel de 4 estrellas situado frente al mar con 359 habitaciones (718 camas) alquilado a Meliá Hotels International, S.A. desde abril de 2013 según el acuerdo de arrendamiento firmado en mayo de 2012. El contrato de arrendamiento comenzó en abril de 2013 por un período de diez años (mayo de 2022) y las partes pueden rescindirlo en 2017 sin incurrir en sanciones siempre que se cumplan ciertas condiciones. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Barceló Isla Canela, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 351 habitaciones (702 camas) alquilado a Barceló Arrendamientos Hoteleros, S.L. El contrato comenzó el 1 de marzo de 2006 y expira el 31 de octubre de 2026, renovable a la discreción de las partes. Asimismo, las partes podrán rescindir el contrato sin incurrir en penalidades en 2017. En relación con la renta futura, el acuerdo prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Tryp Atocha (Madrid):** hotel de 4 estrellas situado en Atocha, con 150 habitaciones y es operado por Sol Meliá. El contrato de arrendamiento comenzó el 4 de junio de 1999, expiró el 04 de junio de 2009 y posteriormente fue ampliado hasta el 24 de marzo de 2022, renovables a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Iberostar, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 300 habitaciones (600 camas) y alquilado a Hispano Alemana de Management Hotelero, S.A. El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de diciembre de 2007 y fue renovado en 2012 hasta el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Tryp Cibeles (Madrid):** hotel de 4 estrellas situado en Mesonero Romanos, 13 (Gran Vía-Madrid), con 132 habitaciones. Operado por Sol Meliá. El contrato comenzó el 10 de febrero de 1998 y expiró el 10 de febrero de 2008. Posteriormente fue ampliado hasta el 15 de marzo de 2020 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Playa Canela, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 202 habitaciones (404 camas) alquilado a Grupo Hoteles Playa, S.A. El contrato comenzó el 15 de julio de 2002, expira el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Isla Canela Golf, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado en un campo de golf con 58 habitaciones (116 camas). Después de la cancelación anticipada del contrato suscrito con Vincci Hoteles, S.A. (que tuvo lugar en 2011) debido a la falta de pago por este último que dio lugar a la cancelación del contrato y a la ejecución simultánea de la garantía bancaria que avalaba el pago de la renta, la Sociedad decidió firmar un contrato de arrendamiento con una parte relacionada (asociada), Isla Canela, S.A. Esta Compañía está operando actualmente el hotel bajo un contrato de arrendamiento. El contrato fue firmado el 31 de diciembre de 2012 para iniciar actividades a partir del 14 de enero de 2013 y hasta el 31 de diciembre de 2014, fecha en la que se ha prorrogado por las partes hasta el 31 de diciembre de 2017. Una vez transcurrido este plazo, el contrato podrá ser de nuevo prorrogado por períodos de tres años, siempre y cuando se ha alcanzado un acuerdo previamente por las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Edificio en Pradillo, 42 (Madrid):** el contrato de arrendamiento comenzó el 27 de febrero de 2009 y vence el 27 de febrero de 2019 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC. El arrendatario, UNEDISA, expresó a la Sociedad su voluntad de resolver el contrato mediante el envío de una carta con fecha 3 de febrero de 2014. Desde esa fecha, el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento por no cumplir con sus obligaciones contractuales, tales como: (i) el pago de los alquileres de marzo de 2014, (ii) la entrega a la Sociedad del aval bancario que garantiza el pago de renta anual y, (iii) el pago del depósito adicional requerido por el contrato vigente. Después de estos incumplimientos, la Sociedad exigió al banco que garantiza los pagos la ejecución de la garantía bancaria. El inquilino ha respondido directamente pagando la cantidad requerida (1.839.981 euros). La Sociedad está aplicando esta cantidad, pagada por adelantado, para cubrir los alquileres mensuales pero prevé acciones legales por parte del arrendatario. Los ingresos diferidos relacionados con este contrato se registran como "Ingreso diferido" en los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 por importe de 137.665 euros.

- **Locales en el Gran Vía, 34 (Madrid):** dos locales comerciales en c/Gran Vía 34. Operado por Inditex (Zara). El contrato comenzó el 24 de abril de 2000 y vence el 3 de mayo de 2025. Es renovable a la discreción de las partes y puede ser cancelado sin penalización en el año 2020. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Locales en Plaza de España, 5 (Castellón):** operado por Inditex (Zara). El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de julio de 2007 y termina el 18 de noviembre de 2023, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Locales en San Antón, 25 y 27 (Cáceres):** dos locales comerciales y ocho locales para uso residencial. Durante 2013, los locales comerciales han sido operados por PUNTO ROMA. Aunque el contrato comenzó el 15 de julio de 2005 y vencía el 15 de diciembre de 2035 la Sociedad y el arrendatario acordaron rescindirlo por adelantado a finales de 2013. Los locales no están arrendados por el momento.

- **Locales en Albalá, 7 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento de CAPRABO, S.A. El contrato comenzó el 31 de julio de 2002 y vence el 31 de julio de 2027. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento en el año 2016 sin penalización siempre con un preaviso de doce meses. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Locales en Dulcinea, 4 (Madrid):** Uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento por JAVISA SPORT, S.L. El contrato comenzó el 17 de febrero de 2003 y vence el 17 de febrero de 2018, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Centro Comercial Marina Isla Canela, Isla Canela (Huelva):** explotado en régimen de arrendamiento por diversos arrendatarios.

- **Local comercial sito en la calle Gran Vía 1, 1º izquierda (Madrid)**: Al cierre del ejercicio el inmueble no está alquilado pero con fecha 15 de enero de 2015 el inmueble ha sido alquilado a Hiponemes y Atalanta, S.L.

- **Oficinas en Gran Vía, 1, 2º derecha e izquierda (Madrid):** Dos locales de uso Terciario Oficinas. Al cierre del ejercicio los locales no están alquilados pero con fecha 20 de febrero de 2015 el inmueble ha sido alquilado a Drago Broadcast Services, S.L.

- **Oficina en Gran Vía, 1, 1º derecha (Madrid):** un local de uso Terciario Oficinas explotado en régimen de arrendamiento por Arkadin Spain Servicios de Teleconferencia, S.L.

- **5 locales comerciales sitos en la Calle Caleruega, 66 (Madrid)** cuyo actual inquilino es Begope Restauración, S.L. El contrato se firmó el 1 de diciembre de 2011 y permanecerá en vigor hasta el 1 de diciembre de 2026.

- **31 oficinas y 31 plazas de garaje situadas en la Calle Tineo 2 y 4 de Madrid (Vallecas Comercial I)** explotado en régimen de arrendamiento a diversos arrendatarios.

- **3 locales comerciales y 48 plazas de garaje situados en Calle Valderebollo 1 y 3 de Madrid (Vallecas Comercial II)** explotado en régimen de arrendamiento por Inversión y Gestión Acebo 2000, S.L.

- **1 oficina y 1 plaza de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 14, 16 y 18 de Madrid (Sanchinarro V)**. Al cierre del ejercicio el inmueble no está alquilado.

- **42 oficinas y 42 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 6, 8, 10 y 12 de Madrid (Sanchinarro VI)**. Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.

- **33 oficinas y 33 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 20, 22 y 24 de Madrid (Sanchinarro VII).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.

- **32 oficinas y 32 plazas de garaje situadas en la Avda. Constitución 85 de Coslada (Madrid) (Coslada III).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.

- **4 locales comerciales en Calle Rutilo, 21, 23 y 25 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento de DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACIÓN, S.A. (DIA). El contrato comenzó el 5 de octubre de 2000 y vence el 5 de octubre de 2020. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento al vencimiento con un preaviso de doce meses. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

Debido a la reciente compresión de las rentabilidades esperadas en las zonas prime, la Sociedad Dependiente 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 - 6% con buenos inquilinos y plazos medios o largos así como más alguna operación de transformación y valor añadido de inmuebles para su posterior explotación en régimen de alquiler. El Grupo mantendrá los actuales ingresos esperados que se obtienen de los contratos de arrendamiento en vigor. La política de dividendos de la Sociedad Dependiente garantiza ingresos para la Sociedad Dominante en el futuro.

A la vista de la actividad desarrollada por el Grupo 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 en el sector hotelero español, que garantizan la viabilidad a medio plazo del Grupo junto con nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios que tienen buenas calificaciones de solvencia.

## 8. Beneficios por acción al 31 de diciembre de 2014

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

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Ganancia (pérdida) neta atribuible a los accionistas (euros) | 921.102 | 4.353.630 |
| Número de acciones medias ordinarias en circulación | 4.452.197 | 4.452.197 |
| **Beneficio por acción (euros)** | **0,21** | **0,98** |

Como se ha mencionado anteriormente, en el ejercicio 2014 se han pagado los dividendos correspondientes al ejercicio 2013 de la Sociedad Dominante y que han ascendido a 2.968.786 euros. El detalle de los dividendos por acción es el siguiente:

| | 2014 (*) | 2013 |
|---|---|---|
| Dividendo bruto a los accionistas (euros) | 828.992 | 2.968.786 |
| Número de acciones medias ordinarias en circulación | 4.452.197 | 4.452.197 |
| **Dividendo bruto por acción (euros)** | **0,19** | **0,67** |

**(*)** Previsión

El dividendo del ejercicio 2013 por importe de 2.968.786 euros fue pagado el 10 de julio de 2014. El dividendo del ejercicio 2014 será previsiblemente aprobado en la Junta General Ordinaria de la Sociedad Dominante que se celebrará en el mes de junio de 2015 y se pagará dentro de los 30 días siguientes a la aprobación del mismo.

## 9. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante no tenía acciones propias en cartera.

## 10. Principales riesgos del Grupo

En general, el Grupo está expuesto a una serie de riesgos e incertidumbres. Los riesgos financieros incluyen en particular:

- **Riesgo de crédito**: los activos financieros principales del Grupo son tesorería y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar e inversiones financieras o instrumentos de patrimonio, que representan la máxima exposición al riesgo de crédito en relación con activos financieros. El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a los deudores comerciales y sociedades vinculadas que son perfectamente solventes.

- **Riesgo de tipos de interés**: el Grupo no tiene deuda financiera alguna aunque se encuentra dentro del sistema de financiación del Grupo al que pertenece. En este sentido, existen acuerdos de financiación con sociedades vinculadas en condiciones de mercado cuyo riesgo de volatilidad de los tipos de interés es poco relevante.

- **Riesgo de liquidez**: teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Consejo de Administración sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones vía adquisición o similar. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios de que el Grupo tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios de la Sociedad Dependiente y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor que permiten garantizar al Grupo una alta rentabilidad y liquidez vía cobro de dividendos.

- **Riesgo de valoración**: la mayoría de los activos del Grupo están expuestos a las fluctuaciones en las valoraciones que el mercado puede realizar basadas en cambios en ciertos índices que influyen en las mismas. No obstante, dada la calidad de los activos de la Sociedad Dependiente y los contratos de arrendamiento a largo plazo asociados a ellos, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la variación en las valoraciones de los activos de la misma no debe ser relevante y por lo tanto no debería afectar significativamente a sus resultados.

- **Riesgo de la Eurozona**: todos los activos del Grupo que generan ingresos se encuentran dentro de la Unión Europea. En consecuencia, cualquier factor que pueda afectar a la política y la economía de la UE podría tener un efecto sobre la capacidad de generar ingresos y resultados de las operaciones.

Otros riesgos del mercado al que está expuesto el Grupo son:

- **Riesgos regulatorios**: el Grupo está supeditado 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 el Grupo.

- **Riesgo de Turismo**: una parte importante de los activos del Grupo (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 los mismos. 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 expuesto el Grupo: (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.

## 11. Hechos posteriores al 31 de diciembre de 2014

- Con fecha 16 de enero de 2015 la sociedad dependiente ha firmado con la entidad financiera Bankinter una línea de crédito para financiar circulante por importe de 5.000.000 euros con vencimiento a 12 meses.

- Con fecha 22 de enero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad denominada INVERETIRO, S.L. por importe de 52,00 millones de euros, importe calculado en base el valor de mercado de los activos de la sociedad netos de deuda entre los que se encuentran: (i) un inmueble de oficinas situado en la calle Titán 13 de Madrid compuesto por 6.630,77 m2 sobre rasante + 7.936,94 m2 bajo rasante (actualmente alquilado a "Compañía Logística de Hidrocarburos,

S.A. (CLH)") y, (ii) varios locales comerciales unidos con 2.667,80 m2 sobre rasante + 55,59 m2 de plazas de aparcamiento situados en la calle Conde de Peñalver 16 de Madrid (actualmente alquilados a "ZARA España, S.A."). La valoración de los activos de la sociedad adquirida base del valor de la transacción, ha sido realizada con fecha 31 de diciembre de 2014 por el experto independiente TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. aplicando los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS). La rentabilidad bruta del arrendamiento que resulta de esta adquisición para la Sociedad está por encima del 6%. El Consejo de Administración considera que la operación de adquisición aprobada se firmará ante Notario antes del cierre del primer trimestre del 2015 una vez que la sociedad adquirida haya sido transformada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

- Con fecha 27 de enero de 2015, la Sociedad Dominante ha recibido una notificación de la Agencia Tributaria en contestación a la comunicación realizada por ésta el pasado 11 de noviembre de 2014 por la que manifestaba el deseo de continuar acogiéndose a los beneficios fiscales a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, (BOE de 27 de octubre) por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Según el mencionado artículo la opción debe adoptarse por la Junta General de Accionistas y debe comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo. Según la Agencia Tributaria la comunicación de la Sociedad se ha realizado fuera de ese plazo y es por eso por lo que se impide aplicar este régimen fiscal en dicho período impositivo. Con fecha 10 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante ha presentado ante la Administración Tributaria las alegaciones pertinentes para demostrar que ésta puede continuar acogiéndose al Régimen Tributario Especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera en consecuencia que la misma ha cumplido adecuadamente con el trámite en forma y plazo y que, por tanto, tras las oportunas aclaraciones presentadas, la Sociedad Dominante seguirá estando acogida al Régimen Especial Tributario, mencionado. En el poco probable caso contrario, el efecto en el patrimonio de la Sociedad Dominante sería poco significativo.

- Con fecha 20 de enero de 2015 se ha notificado a la sociedad dependiente la demanda interpuesta por UNEDISA (Unidad Editorial, S.A.) en relación al edificio de la Calle Pradillo 42 en virtud de la cual se solicita: (i) se declare resuelto con fecha 1 de marzo de 2014 el contrato de arrendamiento de fecha 27 de febrero de 2009; (ii) se declare no haber lugar a pagar por parte de UNEDISA más indemnización que la correspondiente al importe de 1.676.870 euros, coincidente con la cifra del aval ya ejecutado por la Sociedad y (iii) se condene a la sociedad al pago de las costas. La cuantía del procedimiento se ha fijado en la suma de 1.676.870 euros. Con fecha de 17 de febrero de 2015, la sociedad dependiente ha contestado a la demanda, formulando demanda reconvencional.

- Con fecha 24 de febrero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la modificación de la composición del Comité de Auditoría que queda formado por los siguientes miembros: D. Juan Carlos Ureta Domingo (Presidente), D. Jose Luis Colomer Barrigón (Vocal) y D. Celestino Martín Barrigón (Vocal y Secretario). Asimismo, se nombra a Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón como Consejera Coordinadora.

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de cuentas no han acontecido hechos que deban ser mencionados en esta nota a excepción de los indicados.

## 12. Perspectivas 2015

Dada la actividad del Grupo, el Consejo de Administración considera que el año 2015 seguirá siendo positivo en cuanto a la obtención de dividendos por parte de la sociedad participada así como por la nueva adquisición realizada mencionada en el apartado de hechos posteriores. Las previsiones de los Administradores de la misma son positivas habida cuenta de la existencia, en las sociedades participadas, de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas y Comercial que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo

plazo así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

## 13. Participaciones en sociedades con actividades similares por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (L.S.C.), con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración de manera directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas así como las funciones que en su caso, ejercen en ellas.

A 31 de diciembre de 2014, y en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la Sociedad, se han comunicado a la Sociedad la titularidad de participaciones que figuran en el Anexo 1 adjunto al Informe de Gestión.

Al cierre del ejercicio 2014, 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 Dominante.

## 14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

El plazo máximo aplicable a la Sociedad Dependiente en el ejercicio 2014 y 2013, 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 60 días. Dicha ley fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio, que establece desde su fecha de aplicación, un plazo máximo legal de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días. Tanto durante el ejercicio 2014 como 2013, la Sociedad Dependiente no cumple al 100% con los plazos máximos de pago. En este sentido, ésta ha establecido ya a primeros del ejercicio 2015 el criterio de contratar a sus proveedores y acreedores con un plazo máximo de pago de 60 días.

## 15. Informe Anual de Gobierno Corporativo

Ver Anexo 2.

## Anexo 1

| Nombre de la Sociedad | Objeto social | % | Cargo o funciones |
|---|---|---|---|
| **D. Marco Colomer Barrigón** | | | |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción | 0,3406% | Presidente y Consejero Delegado |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. | Tenencia valores SOCIMI | 12,8129% | Presidente y Consejero Delegado |
| TENEDORA DE TERRENOS, S.L.U. | Tenencia de valores mobiliarios de otras empresas o sociedades | - | Admin. Único |
| TENEDORA DE SOLARES, S.L.U. | Tenencia de valores mobiliarios de otras empresas o sociedades | - | Admin. Único |
| GESTORA DE SOLARES, S.L.U. | Tenencia de valores mobiliarios de otras empresas o sociedades | - | Admin. Único |
| BOETTICHER Y NAVARRO, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción | - | Presidente y Consejero Delegado |
| COMPAÑÍA IBERICA DE BIENES RAICES 2009, SOCIMI, S.A.U. | Explotación de inversiones inmobiliarias | - | Admin. Único (Rep. SCHI) |
| PLANIFICACION RESIDENCIAL Y GESTION, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción. Gestión de Cooperativas | - | Admin. Único (Rep. PRYCONSA) |
| PRYGECAM MOSTOLES VIVIENDA JOVEN, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | - | Presidente (Rep. PRYCONSA) |
| PRYGECAM ARROYOMOLINOS VIVIENDA JOVEN, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | - | Presidente (Rep. PRYCONSA) |
| ISLA CANELA, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción | - | Presidente y Consejero Delegado |
| COGEIN, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | 26,6276% | Presidente y Consejero Delegado |
| PROPIEDADES CACERENAS, S.L. | Explotación ganadera y forestal, explotación y tenencia de inmuebles y plantas fotovoltaicas | 18,4646% | Admin. Único (Rep. COGEIN) |
| PER 32, S.L. | Adquisición de valores para gestionar entidades participadas | 49,9893% | Admin. Único |
| GRAN VIA 34, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción | 0,0086% | Admin. Único (Rep. PER) |
| TENIVI, LDA (LISBOA) | Consultoría y asesoramiento financiero y tenencia valores mobiliarios de otras empresas | - | - |
| PARSOFI, SPRL | Tenencia de valores mobiliarios de otras empresas o sociedades | - | - |
| GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A. | Explotación agropecuaria | - | Admin. Único (Rep. COGEIN) |
| COMPAÑÍA IBERICA DE VIVIENDAS SIGLO XXII, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | 0,1429% | Admin. Único |
| INVERETIRO, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | - | Admin. Único (Rep. PER) |
| ANOA FINANZAS, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | - | Admin. Único (Rep. COGEIN) |
| TRIANGULO PLAZA DE CATALUÑA, S.L. T.P.C. | Promoción inmobiliaria y construcción | - | Admin. Único (Rep. PER) |
| RENOVERCIA SOLAR ECIJA (1 A 19), S.L.U. | Generación de energía solar fotovoltaica | - | Admin. Único (Rep. CODES) |
| CODES CAPITAL PARTNERS, S.L. | Adquisición, explotación de bienes inmuebles y tenencia valores mobiliarios de otras empresas | - | Admin. Mancom. (Rep. PARSOFI) |
| LA PARANZA, S.A. | Construcción y explotación de fincas rústicas | - | Consejero (Rep. COGEIN y PER) |
| MLS BERLIN HOTEL BETRIEBS GMBH | Inversión inmobiliaria | - | Administrador Mancomunado |
| KLEIS - ECK BERLIN GMBH | Explotación hotelera | - | Administrador Mancomunado |
| **D. Jose Luis Colomer Barrigón** (hermano de D. Marco Colomer Barrigón) | | | |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción | 0,4338% | Consejero (Rep. GEPRASA) |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. | Tenencia valores SOCIMI | 31,1375% | Consejero |
| ISLA CANELA, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción | 33,9200% | Consejero |
| COGEIN, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | 33,8126% | Consejero |
| PROPIEDADES CACERENAS, S.L. | Explotación ganadera y forestal, explotación y tenencia de inmuebles y plantas fotovoltaicas | 19,5370% | - |
| PER 32, S.L. | Adquisición de valores para gestionar entidades participadas | 50,0001% | - |
| GRAN VIA 34, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción | 0,0090% | - |
| TENIVI, LDA (LISBOA) | Consultoría y asesoramiento financiero y tenencia valores mobiliarios de otras empresas | - | - |
| PARSOFI, SPRL | Tenencia Valores | - | - |
| GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A. | Explotación agropecuaria | 4,6851% | - |
| PLANIFICACION RESIDENCIAL Y GESTION, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción. Gestión de Cooperativas | 0,1000% | - |
| COMPAÑÍA IBERICA DE VIVIENDAS SIGLO XXII, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | 50,0000% | - |
| CENTRO DE ESTUDIOS EUROPA HISPANICA | Editorial | 99,8004% | Admin. Único |
| **D. Celestino Martín Barrigón** | | | |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. | Tenencia valores SOCIMI | 0,0004% | Consejero |

| Sociedad | Objeto social | % | Cargo o funciones |
|---|---|---|---|
| **D. Marco Colomer Berrocal** (hijo de D. Marco Colomer Barrigón) | | | |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción | 0,0311% | Consejero |
| ISLA CANELA, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción | 11,3072% | Consejero |
| COGEIN, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | 2,4111% | - |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. | Tenencia valores SOCIMI | 6,1164% | - |
| PROPIEDADES CACERENAS, S.L. | Explotación ganadera y forestal, explotación y tenencia de inmuebles y plantas fotovoltaicas | 0,3576% | - |
| PER 32, S.L. | Adquisición de valores para gestionar entidades participadas | 0,0039% | - |
| TENIVI, LDA (LISBOA) | Consultoría y asesoramiento financiero y tenencia valores mobiliarios de otras empresas | - | - |
| GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A. | Explotación agropecuaria | 1,5618% | - |
| COMPAÑÍA IBERICA DE VIVIENDAS SIGLO XXII, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | 16,5714% | - |
| **D. Juan Colomer Berrocal** (hijo de D. Marco Colomer Barrigón) | | | |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción | 0,0311% | - |
| ISLA CANELA, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción | 11,3072% | - |
| COGEIN, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | 2,4111% | - |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. | Tenencia valores SOCIMI | 6,1164% | - |
| PROPIEDADES CACERENAS, S.L. | Explotación ganadera y forestal, explotación y tenencia de inmuebles y plantas fotovoltaicas | 0,3576% | - |
| PER 32, S.L. | Adquisición de valores para gestionar entidades participadas | 0,0034% | - |
| TENIVI, LDA (LISBOA) | Consultoría y asesoramiento financiero y tenencia valores mobiliarios de otras empresas | - | - |
| GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A. | Explotación agropecuaria | 1,5618% | - |
| COMPAÑÍA IBERICA DE VIVIENDAS SIGLO XXII, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | 16,5714% | - |
| **Dña. Rocío Berrocal Lorenzo** (esposa de D. Marco Colomer Barrigón) | | | |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. | Tenencia valores SOCIMI | 1,0377% | - |
| **D. Jaime Colomer Berrocal** (hijo de D. Marco Colomer Barrigón) | | | |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción | 0,0311% | - |
| ISLA CANELA, S.A. | Promoción inmobiliaria y construcción | 11,3072% | - |
| COGEIN, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | 2,4111% | - |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. | Tenencia valores SOCIMI | 6,1164% | - |
| PROPIEDADES CACERENAS, S.L. | Explotación ganadera y forestal, explotación y tenencia de inmuebles y plantas fotovoltaicas | 0,3576% | - |
| PER 32, S.L. | Adquisición de valores para gestionar entidades participadas | 0,0034% | - |
| TENIVI, LDA (LISBOA) | Consultoría y asesoramiento financiero y tenencia valores mobiliarios de otras empresas | - | - |
| GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A. | Explotación agropecuaria | 1,5618% | - |
| COMPAÑÍA IBERICA DE VIVIENDAS SIGLO XXII, S.L. | Promoción inmobiliaria y construcción | 16,5714% | - |
| **D. Juan Carlos Ureta Domingo** | | | |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. | Tenencia valores SOCIMI | - | Consejero |
| **Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón** | | | |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. | Tenencia valores SOCIMI | - | Consejero |

**Anexo 2**

**Informe Anual de Gobierno Corporativo**

ANEXO I

# INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

## DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

| | |
|---|---|
| **FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA** | 31/12/2014 |

| | |
|---|---|
| **C.I.F.** | A87093902 |

| **DENOMINACIÓN SOCIAL** |
|---|
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. |

| **DOMICILIO SOCIAL** |
|---|
| GLORIETA DE CUATRO CAMINOS 6 Y 7 4ª MADRID |

# A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

Sí [ ] No [X]

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

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos | % sobre el total de derechos de voto |
|---|---|---|---|
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | 498.360 | 0 | 11,19% |
| COGEIN, S.L. | 429.786 | 0 | 9,65% |
| GRAN VÍA 34, S.A. | 342.305 | 0 | 7,69% |
| DON MARCO COLOMER BERROCAL | 272.315 | 0 | 6,12% |
| DON JAIME COLOMER BERROCAL | 272.315 | 0 | 6,12% |
| DON JUAN COLOMER BERROCAL | 272.314 | 0 | 6,12% |

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

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

| Nombre o denominación social del Consejero | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos | % sobre el total de derechos de voto |
|---|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | 570.457 | 272.315 | 18,93% |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN | 1.386.303 | 0 | 31,14% |
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN | 20 | 0 | 0,00% |
| DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO | 0 | 0 | 0,00% |
| DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN | 0 | 0 | 0,00% |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto |
|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | DON JAIME COLOMER BERROCAL | 272.315 |

| | |
|---|---|
| **% total de derechos de voto en poder del consejo de administración** | 50,07% |

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

| Nombre o denominación social del Consejero | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos | Número de acciones equivalentes | % sobre el total de derechos de voto |
|---|---|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | 570.457 | 272.315 | 570.457 | 18,93% |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN | 1.386.303 | 0 | 1.386.303 | 31,14% |
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN | 20 | 0 | 20 | 0,00% |
| DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO | 0 | 0 | 0 | 0,00% |
| DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN | 0 | 0 | 0 | 0,00% |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto |
|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | DON JAIME COLOMER BERROCAL | 272.315 |

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

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |

**Tipo de relación:** Familiar

**Breve descripción:**

Hermanos

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN |

**Tipo de relación:** Familiar

**Breve descripción:**

Primos

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| DON JAIME COLOMER BERROCAL |

**Tipo de relación:** Familiar

**Breve descripción:**

Padre e hijo

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| DON JUAN COLOMER BERROCAL |

**Tipo de relación:** Familiar

**Breve descripción:**

Padre y hijo

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| DON MARCO COLOMER BERROCAL |

**Tipo de relación:** Familiar

**Breve descripción:**

Padre e hijo

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

Presidente y Consejero Delegado. Es accionista con un 0,3406% de participación

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| COGEIN, S.L. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

Presidente y Consejero Delegado. Es accionista con un 26,6276% de participación

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| GRAN VÍA 34, S.A. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

Administrador Único persona física en representación de PER 32, S.L.. Además es accionista con un 0,0086% de participación

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

Consejero en representación de GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A. Tiene un 0,4338% de participación

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN |
| COGEIN, S.L. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

Consejero. Tiene un 33,8126% de participación

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON MARCO COLOMER BERROCAL |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

Consejero. Tiene un 0,0311% de participación

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON MARCO COLOMER BERROCAL |
| COGEIN, S.L. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

Tiene un 2,4111% de participación

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON JAIME COLOMER BERROCAL |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

Tiene un 0,0311% de participación

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| DON JAIME COLOMER BERROCAL |
| COGEIN, S.L. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

Tiene un 2,4111% de participación

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON JUAN COLOMER BERROCAL |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

Tiene un 0,0311% de participación

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON JUAN COLOMER BERROCAL |
| COGEIN, S.L. |

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

Tiene un 2,4111% de participación

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN |
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN |

**Tipo de relación:** Familiar

**Breve descripción:**

Primos

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

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

Contrato de prestación de servicios.

| Nombre o denominación social relacionados |
| --- |
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. |
| COMPAÑIA IBERICA DE BIENES RAICES 2009, SOCIMI, S.A.U. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

Contrato de financiación.

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. |
| COMPAÑIA IBERICA DE BIENES RAICES 2009, SOCIMI, S.A.U. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

Contrato de reparto de costes.

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| COGEIN, S.L. |
| COMPAÑIA IBERICA DE BIENES RAICES 2009, SOCIMI, S.A.U. |

**Tipo de relación:** Contractual

**Breve descripción:**

Contrato de financiación.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí [X] No [ ]

| Intervinientes del pacto parasocial |
|---|
| JP MORGAN CHASE &CO |
| COGEIN, S.L. |

**Porcentaje de capital social afectado:** 4,99%

**Breve descripción del pacto:**

COGEIN, S.L. tiene una opción de compra del porcentaje de participación de JP MORGAN CHASE & CO que vence en diciembre de 2016

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

Sí [ ] No [X]

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

snfñ

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí ☐ No ☒

| Observaciones |
|---|

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

**A fecha de cierre del ejercicio:**

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

**(*) A través de:**

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

No existen actualmente este tipo de mandatos

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí ☐ No ☒

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí ☐ No ☒

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

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí ☐ No ☒

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

## B JUNTA GENERAL

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

Sí ☐ No ☒

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

Sí ☐ No ☒

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

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

De acuerdo con el artículo 7.1.c del Reglamento de la Junta General de Accionistas, es competencia de la Junta General l aprobación y la modificación de los Estatutos Sociales y del propio Reglamento de la Junta previa propuesta e informe del Consejo de Administración. Todo ello de acuerdo con lo establecido por la Ley de Sociedades de Capital que regulan esta materia.

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

| | Datos de asistencia | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Fecha junta general | % de presencia física | % en representación | % voto a distancia | | Total |
| | | | Voto electrónico | Otros | |
| 19/06/2013 | 42,27% | 50,52% | 0,00% | 0,00% | 92,79% |
| 27/11/2013 | 42,26% | 50,52% | 0,00% | 0,00% | 92,78% |
| 20/03/2014 | 42,30% | 52,70% | 0,00% | 0,00% | 95,00% |
| 10/06/2014 | 42,30% | 57,70% | 0,00% | 0,00% | 100,00% |
| 02/12/2014 | 75,56% | 18,35% | 0,00% | 0,00% | 93,91% |

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí ☐ No ☒

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad …) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí ☒ No ☐

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección de la página web de la Sociedad es: www.saintcroixhi.com

Dentro del menú de "Accionistas e Inversores" se encuentra la información sobre Gobierno Corporativo así como la información sobre Juntas de Accionistas y resto de información que debe ponerse a disposición de los accionistas de la Sociedad

# C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

## C.1 Consejo de administración

### C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

| | |
|---|---|
| **Número máximo de consejeros** | 11 |
| **Número mínimo de consejeros** | 3 |

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

| Nombre o denominación social del consejero | Representante | Cargo en el consejo | F Primer nombram | F Último nombram | Procedimiento de elección |
|---|---|---|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | | PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO | 10/06/2014 | 10/06/2014 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN | | CONSEJERO | 10/06/2014 | 10/06/2014 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN | | CONSEJERO | 10/06/2014 | 10/06/2014 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO | | CONSEJERO | 02/12/2014 | 02/12/2014 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |
| DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN | | CONSEJERO | 02/12/2014 | 02/12/2014 | ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS |

| | |
|---|---|
| **Número total de consejeros** | 5 |

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

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

**CONSEJEROS EJECUTIVOS**

| Nombre o denominación social del consejero | Comisión que ha informado su nombramiento | Cargo en el organigrama de la sociedad |
|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | COMITÉ DE AUDITORÍA | Vocal y Secretario |

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

**CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES**

**CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES**

**Nombre o denominación del consejero:**

DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN

**Perfil:**

Ofelia Marín-Lozano Montón es actualmente la Consejera Delegada de 1962 CAPITAL SICAV, sociedad de inversión dedicada a la gestión de inversiones y comercialización activa a nuevos inversores ajenos al núcleo familiar fundacional de esta IIC de renta variable. Es licenciada en Derecho en 1992 así como Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por ICADE (Madrid) en 1993 habiendo realizado cursos de doctorado en ciencias empresariales por ICADE entre 1995 y 1997. Es profesora de ICADE desde el año 1998, Miembro de la Junta Directiva Nacional del Instituto Español de Analistas Financieros desde 2011 (Miembro de las Comisiones de Organización, Miembros, Nombramientos y Retribuciones y de Comunicación y Relaciones Institucionales.

Ha sido Directora de Economía del Círculo de Empresarios entre 2012 y 2013 y Directora de Análisis de BANCA MARCH entre 2000 y 2012 así como Responsable del Análisis y Asesoramiento de Renta Variable española de Banco Santander Negocios (ahora "BANIF") para las oficinas de banca privada en España y algunas en el extranjero entre 1993 y 2000. Desde 2009 ha impartido múltiples conferencias durante su carrera profesional tanto a nivel nacional como internacional así como escrito y publicados numerosos artículos especializados en economía.

**Nombre o denominación del consejero:**

DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO

**Perfil:**

Juan Carlos Ureta es Presidente de Renta 4 Banco, especializado en gestión patrimonial, mercados de capitales y financiación a empresas. Renta 4 Banco es el único Banco especializado en gestión patrimonial que cotiza en la Bolsa española. Es Diplomado en la Especialidad Jurídico-Económica (Abogado Economista), por la Universidad de Deusto (Bilbao). Es Abogado del Estado en excedencia de la promoción de 1980 y agente de cambio y bolsa de la Bolsa de Madrid, desde 1986, con el número 1 de su promoción. Presidente del Instituto Español de Analistas Financieros, Presidente de la Fundación de Estudios Financieros, Miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Permanente de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid desde 1989.

Ha sido Miembro del Consejo de Administración del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear) entre 1996 y 2003. Fue Presidente de dicho Servicio en el año 2002. Miembro del Consejo de Administración de BME (Bolsas y Mercados Españoles) sociedad "holding" que integra a todas las Bolsas y Sistemas de Compensación y Liquidación Españoles entre 2002 y 2006. Miembro del Consejo de Administración de Indra Sistemas entre 1998 y 2007. Miembro del Consejo Asesor de Lucent Technologies en España entre 1996 y 2001. Miembro del Consejo Asesor de ING Direct. Consultor de varios grupos empresariales españoles y extranjeros y autor de numerosas publicaciones especializadas en temas jurídicos y financieros.

| | |
|---|---|
| **Número total de consejeros independientes** | 2 |
| **% total del consejo** | 40,00% |

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

No.

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

**OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

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

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

| | Número de consejeras | | | | % sobre el total de consejeros de cada tipología | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ejercicio 2014 | Ejercicio 2013 | Ejercicio 2012 | Ejercicio 2011 | Ejercicio 2014 | Ejercicio 2013 | Ejercicio 2012 | Ejercicio 2011 |
| **Ejecutiva** | 0 | N.A. | N.A. | N.A. | 0,00% | N.A. | N.A. | N.A. |
| **Dominical** | 0 | N.A. | N.A. | N.A. | 0,00% | N.A. | N.A. | N.A. |
| **Independiente** | 1 | N.A. | N.A. | N.A. | 50,00% | N.A. | N.A. | N.A. |
| **Otras Externas** | 0 | N.A. | N.A. | N.A. | 0,00% | N.A. | N.A. | N.A. |
| **Total:** | 1 | N.A. | N.A. | N.A. | 20,00% | N.A. | N.A. | N.A. |

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

| Explicación de las medidas |
|---|
| La Comisión de Nombramientos y Retribuciones debe informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género conforme al artículo 14.7.g del Reglamento del Consejo de Administración. Lo que puede hacer es sugerir al Consejo de Administración que éste proponga a la Junta General de Accionistas el nombramiento de una o varias consejeras. El procedimiento de selección de consejeros no adolece de sesgo alguno que dificulte u obstaculice la elección de mujeres como miembros del Consejo de Administración. |

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

| Explicación de las medidas |
|---|
| Nos remitimos al apartado C.1.5. anterior. |

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

| Explicación de los motivos |
|---|
| Ver punto G.14 de este informe. |

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

De acuerdo el artículo 19 de los Estatutos Sociales, para ser nombrado Consejero no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

La forma de representación en el Consejo de los accionistas con participaciones significativas no está expresamente regulada ni en los Estatutos ni en el Reglamento del Consejo en cuyos artículos 17 y 18 se hace referencia al nombramiento de consejeros en los siguientes términos:

Artículo 17 - Nombramiento de consejeros: 1.- Los consejeros serán designados por la Junta general o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la legislación aplicable. 2.- Las propuestas de nombramiento de consejeros no independientes que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe no vinculante de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones. Las propuestas de nombramiento de consejeros independientes se realizarán por Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Artículo 18 - Designación de consejeros externos: El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con el Consejero Independiente.

Asimismo, el artículo 21 de dicho Reglamento prevé expresamente la dimisión de los consejeros dominicales que se deshagan de su participación en la Sociedad.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

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

Sí ☐ No ☒

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

**Nombre o denominación social del consejero:**

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

**Breve descripción:**

De acuerdo con el artículo 20.6 de los Estatutos Sociales, el Consejo podrá designar de su seno a uno o más Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, determinando en cada caso las facultades a conferir. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o de los Consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. En ningún caso serán objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

De acuerdo con el artículo 4.3 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, pudiendo delegar las restantes en uno o varios Consejeros delegados. El Consejo de Administración celebrado el 10 de junio de 2014 acordó designar como Consejero Delegado de la Sociedad a D. Marco Colomer

Barrigón en quién se delegaron todas las facultades del Consejo de Administración excepto las por la Ley indelegables.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social de la entidad del grupo | Cargo |
|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. | Persona Física Representante del Administrador Único |

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social de la entidad del grupo | Cargo |
|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | RANK INVERSIONES, SICAV, S.A. | PRESIDENTE |

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí ☐ No ☒

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

| | Sí | No |
|---|---|---|
| **La política de inversiones y financiación** | X | |
| **La definición de la estructura del grupo de sociedades** | X | |
| **La política de gobierno corporativo** | X | |
| **La política de responsabilidad social corporativa** | X | |
| **El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales** | X | |
| **La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos** | X | |
| **La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control** | X | |
| **La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites** | X | |

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

| | |
|---|---|
| **Remuneración del consejo de administración (miles de euros)** | 4 |
| **Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)** | 0 |
| **Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)** | 4 |

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social del accionista significativo | Cargo |
|---|---|---|
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | COGEIN, S.L. | PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | GRAN VÍA 34, S.A. | ADMINISTRADOR UNICO |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN | PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | CONSEJERO |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN | COGEIN, S.L. | CONSEJERO |

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

**Descripción relación:**

Accionista con un 0,34% de participación

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

COGEIN, S.L.

**Descripción relación:**

Accionista con un 26,63% de participación

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

GRAN VÍA 34, S.A.

**Descripción relación:**

Accionista con un 0,0086% de participación

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

**Descripción relación:**

Accionista con un 0,43% de participación

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

COGEIN, S.L.

**Descripción relación:**

Accionista con un 33,81% de participación

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

GRAN VÍA 34, S.A.

**Descripción relación:**

Accionista con un 0,0090% de participación

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí ☐ No ☒

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Artículo 19 de los Estatutos Sociales.- Los Consejeros: para ser nombrado Consejero no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo. No podrán ser Consejeros las personas incapaces legalmente; tampoco las declaradas incompatibles por la legislación sobre altos cargos y demás normativa específica, de carácter general o autonómico.

Artículo 22 de los Estatutos Sociales.- Duración en el cargo: Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de seis años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aplicación de cuentas del ejercicio anterior.

Artículo 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas: Es competencia de la Junta General de Accionistas, el nombramiento y separación de los miembros del Consejo de Administración, sin perjuicio de la facultad de cooptación propia de éste, de los liquidadores y de los auditores de cuentas, así como del ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.

Artículos 17 a 22 del Reglamento del Consejo de Administración: TÍTULO V DESIGNACION Y CESE DE CONSEJEROS

Artículo 17.- Nombramiento de consejeros:

1.- Los consejeros serán designados por la Junta general o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la legislación aplicable.
2.- Las propuestas de nombramiento de consejeros no independientes que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe no vinculante de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones. Las propuestas de nombramiento de consejeros independientes se realizarán por Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Artículo 18.- Designación de consejeros externos: El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con el Consejero Independiente.

Artículo 19.- Reelección de consejeros:

1.- Las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de ser previamente informadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, valorando en su recomendación la calidad del trabajo y dedicación al cargo durante el mandato.
2.- El Consejo de Administración procurará que los consejeros independientes que sea reelegidos no permanezcan adscritos a la misma Comisión, salvo que las tareas en curso u otras
razones aconsejen su continuidad en la misma Comisión.

Artículo 20.- Duración del cargo:

1.- Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo máximo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.
2.- Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General en que se someterá, en su caso, a ratificación su nombramiento, o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.
3.- El consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la Compañía durante el plazo de dos (2) años cuando el Consejo de Administración entienda motivadamente que se ponen en riesgo los intereses de la sociedad.

Artículo 21.- Cese de los consejeros:

1.- Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.
2.- Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

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

Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero:

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

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí [ ] No [X]

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

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

1.- Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.
2.- Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

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

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí [X] No [ ]

| Medidas para limitar riesgos |
|---|
| Aunque el cargo de primer ejecutivo recae en el Presidente del Consejo de Administración, se han tomado las cautelas necesarias para reducir el riesgo de la concentración de poder en una sola persona. A este respecto, el artículo 4.3 del Reglamento el Consejo establece que el Consejo de Administración asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, pudiendo delegar las restantes en uno o varios Consejeros delegados. A estos efectos, el Consejo de Administración ejercerá directamente las responsabilidades siguientes:<br><br>a) Aprobación de las estrategias y líneas de política general de la sociedad, elaboración de programas y presupuestos anuales y fijación de objetivos para la realización de las actividades del objeto social;<br>b) impulso y supervisión de la gestión de la sociedad;<br>c) fijación, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de la retribución de los miembros del Consejo de Administración, así como, en el caso de los consejeros ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos, dentro de, en su caso, la política de remuneraciones aprobada por la Junta General;<br>d) velar por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras;<br>e) nombramiento y destitución de los directivos que tuvieran dependencia directa del Consejo o del primer ejecutivo de la compañía, así como el establecimiento de las condiciones básicas de sus contratos, incluyendo su retribución;<br>f) a propuesta del primer ejecutivo de la compañía, nombramiento y cese de los restantes directivos, así como las cláusulas de indemnización;<br>g) política de inversiones y financiación;<br>h) política de gobierno corporativo y responsabilidad social corporativa;<br>i) política de dividendos, así como el seguimiento periódico de sistemas en materia de autocartera;<br>j) definición de la estructura del grupo de sociedades;<br>k) supervisión del control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos;<br>l) supervisión de la identificación de los principales riesgos de la Sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados;<br>m) supervisión de las políticas de información y comunicación con los accionistas, con los mercados y con la opinión pública;<br>n) aprobación de las operaciones que entrañen la disposición y adquisición de activos sustanciales de la compañía y las grandes operaciones societarias;<br>o) aprobar las inversiones u operaciones de naturaleza especial por sus pactos o condiciones o aquellas de especial cuantía (en relación al tráfico habitual de la compañía) o por tener la consideración de estratégica.<br>p) creación o adquisición (previo informe de la Comisión de Auditoría) de sociedades que tengan su domicilio en países o territorios con consideración de paraíso fiscal o aquellas<br>transacciones u operaciones que por su complejidad pudieran menoscabar la transparencia del grupo;<br>q) conocer cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener un Consejero con el interés de la sociedad;<br>r) las específicamente previstas en los Estatutos o en el presente Reglamento. |

Indique y, en su caso explique, si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el

orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el consejo de administración

Sí [X] No [ ]

| Explicación de las reglas |
|---|
| El artículo 20.2 de los Estatutos Sociales dispone que:<br><br>Los Consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes. |

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí [ ] No [X]

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí [ ] No [X]

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí [X] No [ ]

| Materias en las que existe voto de calidad |
|---|
| Conforme al artículo 20.4 de los Estatutos Sociales y 16.3 del Reglamento del Consejo, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los consejeros asistentes, presentes y representados, siendo en caso de empate el voto del presidente dirimente. |

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí [ ] No [X]

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí [ ] No [X]

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

El artículo 16.1 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros harán todo lo posible para acudir a las sesiones del Consejo y, cuando no puedan acudir personalmente a la sesión del Consejo, procurarán que la representación que

confieran mediante carta dirigida al Presidente y con carácter especial a favor de otro miembro del Consejo incluya las oportunas instrucciones siempre que la formulación del orden del día lo permita.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

| | |
|---|---|
| **Número de reuniones del consejo** | 4 |
| **Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente** | 0 |

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

| Comisión | Nº de Reuniones |
|---|---|
| COMITÉ DE AUDITORÍA | 1 |
| COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | 1 |

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

| | |
|---|---|
| **Asistencias de los consejeros** | 4 |
| **% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio** | 100,00% |

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí ☐ No ☒

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

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

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

- emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales, es decir, aquellos servicios prestados por el auditor que no se corresponden con la propia auditoría;
- supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean
redactados de forma clara y precisa, y evaluar los resultados de cada auditoría;
- servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus
recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
- supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, y comprobar la integridad de los mismos, revisándolos periódicamente, con objeto de identificar los riesgos, gestionarlos y darlos a conocer, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;

- revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y sus órganos de supervisión, y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados;
- informar al Consejo de Administración de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí ☐ No ☒

C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.

| Procedimiento de nombramiento y cese |
|---|
| El artículo 10 del Reglamento del Consejo de Administración lo prevé en los puntos 1 y 5:<br><br>1.- Para ser nombrado Secretario del Consejo de Administración no se requerirá ostentar la cualidad de Consejero. El Consejo de Administración elegirá a un Secretario cuyo nombramiento podrá recaer en alguno de sus miembros o bien en persona ajena al Consejo con aptitud para desempeñar las funciones propias de dicho cargo, en cuyo caso, tendrá voz pero no voto.<br><br>5.- El Secretario será nombrado y, en su caso, cesado por el Consejo de Administración en pleno, previo informe, en ambos casos, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. |

| | Sí | No |
|---|---|---|
| **¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?** | X | |
| **¿La comisión de nombramientos informa del cese?** | X | |
| **¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?** | X | |
| **¿El consejo en pleno aprueba el cese?** | X | |

¿Tiene el secretario del consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por el seguimiento de las recomendaciones de buen gobierno?

Sí ☒ No ☐

| Observaciones |
|---|
| Artículo 10.4 del Reglamento del Consejo:<br><br>4.- Asimismo, el Secretario se encargará de verificar el cumplimiento por la Sociedad de la normativa sobre gobierno corporativo y de la interpretación de la misma conforme a lo previsto en el presente Reglamento, y analizará las recomendaciones en materia de gobierno corporativo para su posible incorporación a las normas internas de la Sociedad. |

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

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

- proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;
- mantener las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría;
- emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la

prestación de los servicios adicionales, es decir, aquellos servicios prestados por el auditor que no se corresponden con la propia auditoría.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí [X] No [ ]

| Auditor saliente | Auditor entrante |
|---|---|
| Grant Thornton | Deloitte, S.L. |

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

Sí [ ] No [X]

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí [ ] No [X]

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí [ ] No [X]

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

| | Sociedad | Grupo |
|---|---|---|
| **Número de ejercicios ininterrumpidos** | 1 | 1 |
| **Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)** | 25,00% | 25,00% |

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí [X] No [ ]

| Detalle el procedimiento |
|---|
| El artículo 16.2 del Reglamento del Consejo prevé:<br><br>- El Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los Consejeros en las deliberaciones, y asegurándose de que el órgano se halla debidamente informado. A tal efecto podrá invitar a participar en la sesión, con voz y sin voto, a directivos y técnicos de la empresa y a los expertos externos que considere oportuno. |

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí ☐ No ☒

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí ☒ No ☐

| **Explique las reglas** |
|---|
| El artículo 21.2.d del Reglamento del Consejo establece:<br><br>- cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía). |

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí ☐ No ☒

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Ninguno

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

**Número de beneficiarios:** 0

**Tipo de beneficiario:**

Ninguno

**Descripción del Acuerdo:**

No hay acuerdos en este sentido

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

| | Consejo de administración | Junta general |
|---|---|---|
| **Órgano que autoriza las cláusulas** | **No** | **No** |

| | Sí | No |
|---|---|---|
| ¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas? | | X |

## C.2 Comisiones del consejo de administración

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

### COMITÉ DE AUDITORÍA

| Nombre | Cargo | Tipología |
|---|---|---|
| DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO | PRESIDENTE | Independiente |
| DON MARCO COLOMER BARRIGÓN | VOCAL | Dominical |
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN | VOCAL | Independiente |

| | |
|---|---|
| **% de consejeros ejecutivos** | 0,00% |
| **% de consejeros dominicales** | 33,00% |
| **% de consejeros independientes** | 67,00% |
| **% de otros externos** | 0,00% |

### COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

| Nombre | Cargo | Tipología |
|---|---|---|
| DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN | PRESIDENTE | Independiente |
| DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN | VOCAL | Independiente |
| DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN | VOCAL | Dominical |

| | |
|---|---|
| **% de consejeros ejecutivos** | 0,00% |
| **% de consejeros dominicales** | 33,00% |
| **% de consejeros independientes** | 67,00% |
| **% de otros externos** | 0,00% |

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

| | Número de consejeras | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ejercicio 2014 | | Ejercicio 2013 | | Ejercicio 2012 | | Ejercicio 2011 | |
| | Número | % | Número | % | Número | % | Número | % |
| COMITÉ DE AUDITORÍA | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | 1 | 33,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

| | Sí | No |
|---|---|---|
| **Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables** | X | |
| **Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente** | X | |
| **Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes** | | X |
| **Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa** | | X |
| **Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación** | X | |
| **Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones** | X | |
| **Asegurar la independencia del auditor externo** | X | |

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

Comité de Auditoría: El artículo 13 del Reglamento del Consejo explica con todo detalle las reglas de organización y funcionamiento del mismo, siendo las responsabilidades atribuidas las siguientes:

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

Comisión de Nombramientos y Retribuciones: El artículo 14 del Reglamento del Consejo explica con todo detalle las reglas de organización y funcionamiento de la misma, siendo las responsabilidades atribuidas las siguientes:

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

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

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

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí [ ] No [X]

| En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva |
|---|
| No existe Comisión Delegada o Ejecutiva. |

## D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

| Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas |
|---|
| Consejo de Administración |

| Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas |
|---|

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

No se han delegado

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

| Nombre o denominación social del accionista significativo | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la relación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|---|---|---|---|---|
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | COMPAÑÍA IBERICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. | Contractual | Acuerdos de financiación: préstamos | 300 |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | COMPAÑÍA IBERICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. | Contractual | Prestación de servicios | 32 |
| COGEIN, S.L. | COMPAÑÍA IBERICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. | Contractual | Acuerdos de financiación: préstamos | 1.710 |
| PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. | SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. | Contractual | Prestación de servicios | 10 |

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

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

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

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

191 (en miles de Euros).

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

Las operaciones con empresas vinculadas y/o Grupo son tratadas en el seno del Consejo de Administración y Comité de Auditoría.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí ☐ No ☒

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

**Sociedad filial cotizada**

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

| Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo |
|---|

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

| Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés |
|---|

# E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

## E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

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

Así, la Sociedad ha definido su sistema interno de control y gestión de riesgos con los cuatro objetivos siguientes:

1. Eficacia y eficiencia de las operaciones.
2. Fiabilidad de la información financiera.
3. Salvaguarda de los activos.
4. Cumplimiento de las leyes y normas que sean aplicables.

Para controlar los riesgos inherentes al desarrollo de sus actividades, la Sociedad tiene establecidos diversos sistemas de control y evaluación de los mismos. Como más significativos y
siguiendo el orden de los órganos de gestión y administración y departamentos que efectúan dicho control y evaluación de los riesgos, pueden citarse los siguientes:

Funciones a cargo del Consejo de Administración: Tiene encomendadas en exclusiva las siguientes funciones:

- La fijación de las políticas generales de la Sociedad y de la actividad que desarrolla.
- La aprobación del Plan de Negocio que establece los objetivos de crecimiento anual de la compañía en todas sus actividades durante el periodo de vigencia.
- La aprobación del Presupuesto Anual ajustado al Plan de Negocio y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a
tiempo las medidas correctoras que procedan.
- La aprobación de todas las operaciones de compra de bienes inmuebles, especialmente suelos y solares previo informe del Director de Inversiones y Patrimonio.
- La aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las inversiones inmobiliarias.
- La autorización de todas las operaciones de crédito o préstamo.

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

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

Funciones a cargo del Comité de Auditoría:

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

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

- Dirección de Inversiones: Corresponde a esta Dirección conocer e informar al Consejo, previamente a los acuerdos que éste último pueda adoptar, sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos. Actualmente esta Dirección la compone 1 persona y se reúne con la periodicidad necesaria con el Presidente y Consejero Delgado para estudiar todas las operaciones de inversiones en compras de inmuebles, desinversiones, créditos y préstamos, y todas aquellas operaciones relevantes que puedan comportar riesgos para la buena marcha y solvencia de la Sociedad.

- Dirección Financiera, que facilita al Consejo, trimestralmente, toda la información económico-financiera para el control y evaluación de los riesgos. Asimismo la Dirección Financiera prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

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

## E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

El Sistema de Gestión de Riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, que tiene delegada su supervisión y seguimiento en el Comité de Auditoría.
El Departamento Financiero del Grupo prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

### E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los principales riesgos identificados por la Sociedad para la consecución de sus objetivos son los riesgos de mercado, los riesgos económicos vinculados a las inversiones y los riesgos financieros de liquidez y tipo de interés así como los riesgos de turismo.

### E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

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

### E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2014 no se ha materializado ningún riesgo

### E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

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

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

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

### F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

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

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

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

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

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

La Sociedad pretende elaborar un Código de Conducta, pendiente de aprobación por el Consejo de Administración donde se establecerán los principios básicos y las normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo y la actuación de todos sus empleados. No obstante, la cultura empresarial y los valores corporativos se transmiten diariamente de manera informal, al considerarse que esta transmisión es perfectamente eficaz considerando la dimensión de la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado.

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

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

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

El Manual de Políticas Contables que se está desarrollando también incluirá la política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación, que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos.

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

El Manual de Procedimientos incluye un apartado de fijación y revisión del perímetro de consolidación que es revisado anualmente y cuando se producen cambios normativos que afecten al mismo. En la fase de diseño del SCIIF se ha realizado un análisis del alcance de los procesos y las transacciones críticas que tienen un impacto significativo en los Estados Financieros Individuales y Consolidados del Grupo. Para ello se han evaluado los riesgos considerando criterios cuantitativos (materialidad en Estados Financieros y/o número de transacciones) y cualitativos, tales como riesgo de error o fraude, complejidad de los cálculos, estimaciones o juicios, incluyendo los procesos de provisiones relevantes, cierre contable y reporting de información financiera.

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

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

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

El Comité de Auditoría en coordinación con la Dirección Financiera del Grupo

## F.3 Actividades de control

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

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

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

El procedimiento contempla la relevancia que pueden tener en la información financiera ciertos juicios, estimaciones y proyecciones, sujetas en mayor o menor medida a incertidumbre, o la elección de determinados criterios contables. En relación con estas cuestiones, se abordan los procedimientos que deben existir internamente, incluyendo los realizados por el propio Consejo de Administración para revisar y aprobar los juicios, estimaciones y provisiones. Durante el ejercicio 2014 se ha iniciado la elaboración del Mapa de Riesgos y para ello se han identificado los siguientes procesos clave, al considerarse que tienen un impacto significativo en la información financiera del Grupo:

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

- Ciclo de Provisiones
- Ciclo de Fiscalidad
- Ciclo de Consolidación y Reporting

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

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

En el apartado de Cierre Contable del Manual de Procedimientos de la Sociedad, se describen los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera que se publica en los mercados de valores, con indicación de los responsables de la misma (Dirección Financiera, Comité de Auditoría y Consejo de Administración), la periodicidad con la que se realizan (1Q, 1S, 3Q y 2S), los formatos oficiales de la CNMV en que se reporta, y la descripción de los documentos que se envían a los reguladores.

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

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

1. Norma Corporativa de Gestión de Sistemas de Información, que contempla todos los aspectos de seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, plan de contingencia y recuperación de desastres), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, firewalls,…), política de segregación de funciones, política de registro y trazabilidad de la información, política de privacidad, política de desarrollo, política de mantenimiento (gestión de incidencias y soporte a usuarios) y formación.

2. Norma Corporativa de Ley de Protección de Datos (LOPD) y Medios, que tiene por objeto definir el marco de actuación para dar cumplimiento a la normativa existente en materia de protección de datos de carácter personal y que contempla la política de uso de internet y correo electrónico, así como los aspectos de seguridad y control en el uso de las herramientas informáticas proporcionadas por la Sociedad. Las medidas de seguridad sobre datos personales contempladas en la Norma se extienden tanto a tratamientos en ficheros automatizados o informáticos como a ficheros en soporte papel.

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

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

## F.4 Información y comunicación

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

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

El Director Financiero es el responsable de definir y mantener actualizadas las políticas contables del Grupo, tal y como se define en el Manual de Procedimientos de la Sociedad. Igualmente es el encargado de resolver dudas y conflictos derivados de su interpretación, con el apoyo del personal de su departamento y, en su caso, de externos independientes.

La Sociedad está desarrollando un Manual de Políticas Contables que será actualizado periódicamente. El objetivo del Manual, actualmente en fase de preparación, es definir los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales, bajo la normativa española del NPGC. También se describirán las principales normas a seguir por el Grupo en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados, conforme a NIIF, especialmente en los casos en que las normas permiten el uso de diferentes alternativas y recogen diferentes criterios con respecto a las normas españolas de contabilidad.

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

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

## F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

En el ejercicio 2014 se han realizado diversas actividades relacionadas con el diseño del SCIIF, el desarrollo de documentación pertinente (normas corporativas, matrices de riesgos y controles, políticas y procedimientos), así como del diseño de las actividades de control necesarias para dar cumplimiento a la normativa vigente.

Según lo establecido en su Reglamento, el Comité de Auditoría tiene entre sus funciones las siguientes:
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Durante el ejercicio 2014 el Comité de Auditoría ha realizado un seguimiento de las actividades desarrolladas por la Dirección Financiera respecto al diseño del SCIIF y el desarrollo de la documentación pertinente, analizando los borradores de documentos puestos a su disposición y proponiendo modificaciones a los mismos; y quedando pendiente para próximas sesiones del Comité el cierre de los procedimientos, controles y documentos que forman el sistema.

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

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

El Reglamento del Consejo establece que el Consejo directamente o través del Comité de Auditoría establecerá una relación de carácter objetivo, profesional y continuo con el Auditor externo de la Sociedad nombrado por la Junta General, respetará la independencia del mismo y dispondrá que se le facilite toda la información necesaria. El Reglamento del Comité de Auditoría establece que es competencia del mismo discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema

de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría. El Comité de Auditoría podrá requerir información adicional y solicitar las aclaraciones que estime necesarias para poder fijar criterio propio y emitir su correspondiente informe al Consejo de Administración.

### F.6 Otra información relevante

No se considera necesario aportar más información.

### F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

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

La información financiera anual tanto individual como consolidada así como la información financiera de la Sociedad Dependiente ha sido revisada por el auditor externo antes de ser remitida al mercado.

## G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple [X] Explique [ ]

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: D.4 y D.7

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

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la junta general de accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

**a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;**

**b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;**

**c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.**

Ver epígrafe: B.6

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple [X] Explique [ ]

5. Que en la junta general se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

**a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;**

**b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.**

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cumple [X] Explique [ ]

7. Que el consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

8. Que el consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

**a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:**

**i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;**

**ii) La política de inversiones y financiación;**

**iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;**

**iv) La política de gobierno corporativo;**

**v) La política de responsabilidad social corporativa;**

**vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;**

**vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.**

**viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.**

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

**b) Las siguientes decisiones :**

**i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.**

**ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.**

**iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.**

**iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la junta general;**

**v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.**

**c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").**

Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del comité de auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la comisión delegada, con posterior ratificación por el consejo en pleno.

Ver epígrafes: D.1 y D.6

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

9. Que el consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: C.1.2

Cumple [X] Explique [ ]

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

Ver epígrafes: A.3 y C.1.3.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

11. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

**Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:**

**1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.**

**2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo, y no tengan vínculos entre sí.**

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple [X] Explique [ ]

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple [X] Explique [ ]

13. Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la junta general de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la comisión de nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

**a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;**

**b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.**

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

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

15. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las comisiones relevantes la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del consejero delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1 41

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

16. Que, cuando el presidente del consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el consejo de su presidente.

Ver epígrafe: C.1.22

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

17. Que el secretario del consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del consejo:

**a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;**

**b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la junta, del consejo y demás que tenga la compañía;**

**c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.**

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del secretario, su nombramiento y cese sean informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el reglamento del consejo.

Ver epígrafe: C.1.34

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Ver epígrafe: C.1.29

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

19. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

21. Que el consejo en pleno evalúe una vez al año:

**a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo;**

**b) Partiendo del informe que le eleve la comisión de nombramientos, el desempeño de sus funciones por el presidente del consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;**

**c) El funcionamiento de sus comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.**

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

22. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del consejo. Y que, salvo que los estatutos o el reglamento del consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al presidente o al secretario del consejo.

Ver epígrafe: C.1.41

Cumple [X] Explique [ ]

23. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: C.1.40

Cumple [X] Explique [ ]

24. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

25. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

**a) Que los consejeros informen a la comisión de nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;**

**b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.**

Ver epígrafes: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

26. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el consejo a la junta general de accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el consejo:

**a) A propuesta de la comisión de nombramientos, en el caso de consejeros independientes.**

**b) Previo informe de la comisión de nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.**

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

**a) Perfil profesional y biográfico;**

**b) Otros consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;**

**c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.**

**d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;**

**e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.**

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

El punto b no aparece publicado explícitamente pero la información referida se encuentra disponible en las cuentas anuales auditadas (informe de gestión) que si se publica en la web de la sociedad.

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

Ver epígrafes: A.2 , A.3 y C.1.2

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

**También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.**

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple [X] Explique [ ]

30. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

**Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.**

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

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

32. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: C.1.9

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

33. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

**Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.**

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

34. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

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

Cumple ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

El artículo 21 de los Estatutos no contempla esta circunstancia.

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

Cumple ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

37. Que cuando exista comisión delegada o ejecutiva (en adelante, "comisión delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.6

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

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

Cumple ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

39. Que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones.

**Que las reglas de composición y funcionamiento del comité de auditoría y de la comisión o comisiones de nombramientos y retribuciones figuren en el reglamento del consejo, e incluyan las siguientes:**

**a) Que el consejo designe los miembros de estas comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;**

**b) Que dichas comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la comisión.**

**c) Que sus presidentes sean consejeros independientes.**

**d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.**

**e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del consejo.**

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.4

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

40. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la comisión de auditoría, a la comisión de nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de cumplimiento o gobierno corporativo.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple [X] Explique [ ]

41. Que los miembros del comité de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple [X] Explique [ ]

42. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del comité de auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple [ ] Explique [X]

La Sociedad no tiene implantado un departamento de auditoría interna independiente pero dicha función la desarrolla el departamento de auditoría interna del Grupo PRYCONSA.

43. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al comité de auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

Nos remitimos a la explicación dada en el punto G.42 anterior.

44. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

**a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales…) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;**

**b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;**

**c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;**

**d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.**

Ver epígrafe: E

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

45. Que corresponda al comité de auditoría:

**1º En relación con los sistemas de información y control interno:**

**a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.**

**b) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.**

**c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.**

**2º En relación con el auditor externo:**

**a) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.**

**b) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:**

**i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.**

**iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.**

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Explique [ ]

47. Que el comité de auditoría informe al consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

**a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.**

**b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.**

**c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.**

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

48. Que el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del comité de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: C.1.38

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

49. Que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: C.2.1

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

50. Que correspondan a la comisión de nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

**a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.**

**b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.**

**c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al consejo.**

**d) Informar al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.**

Ver epígrafe: C.2.4

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

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

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

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

52. Que corresponda a la comisión de retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

**a) Proponer al consejo de administración:**

**i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;**

**ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.**

**iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.**

**b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.**

Ver epígrafes: C.2.4

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

53. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

## H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

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

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

La Sociedad no está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24/02/2015.

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

Sí ☐ No ☒

**Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales**

La formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión del 24 de febrero de 2015 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 124 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 124 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad Dominante citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad Dominante 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 24 de febrero de 2015

| | |
|---|---|
| D. Marco Antonio Colomer Barrigón<br>(Presidente y Consejero Delegado) | D. Juan Carlos Ureta Domingo<br>(Consejero) |
| D. Jose Luis Colomer Barrigón<br>(Consejero) | Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón<br>(Consejera) |
| D. Celestino Martín Barrigón<br>(Consejero) | D. José Juan Cano Resina<br>(Secretario no Consejero) |

## 4. ANEXO 4: ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES CONSOLIDADOS (NO AUDITADOS) E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016.

# SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

## Estados Financieros Semestrales Consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (No auditado)

# Índice

**Estados Financieros Semestrales Consolidados (no auditados) 3**

1. Origen y antecedentes 9
2. Legislación aplicable 12
3. Bases de presentación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios 14
4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante 16
5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados 17
6. Información por segmentos 22
7. Inversiones inmobiliarias 26
8. Arrendamientos operativos 30
9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas 30
10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar 32
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. Subvenciones de capital 36
15. Pasivos financieros corrientes y no corrientes 37
16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores 38
17. Garantías comprometidas con terceros 39
18. Administraciones Públicas y Situación fiscal 39
19. Ingresos y gastos 44
20. Operaciones con partes vinculadas 46
21. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores 50
22. Otra información 50
23. Información medioambiental 51
24. Hechos posteriores al cierre 51

Anexo 1 (Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.) 52
Anexo 2 (COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.) 53
Anexo 3 (INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.) 56

**Informe de Gestión Consolidado 57**

1. Explicación de las cifras consolidadas al 30 de junio 2016 58
2. Valoración de Activos Inmobiliarios 62
3. Información Segmentada 62
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 del Grupo 67
10. Perspectivas ejercicio 2016 68
11. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores 68
12. Hechos posteriores 68

**Declaración de Responsabilidad de Administradores 69**

**Diligencia de Elaboración de Estados Financieros Semestrales Consolidados 70**

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

# Estados Financieros Semestrales Consolidados (no auditados)

30 de junio de 2016

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

## SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA AL 30 DE JUNIO DE 2016

(Euros)

| ACTIVO | Notas | 30/06/2016 | 31/12/2015 | PASIVO | Notas | 30/06/2016 | 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | **287.482.271** | **264.691.678** | **PATRIMONIO NETO** | **13** | **288.235.504** | **289.687.089** |
| **Inmovilizado material** | | **1.926** | **2.253** | Capital | | 267.577.040 | 267.577.040 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | | 1.926 | 2.253 | Reserva legal | | 1.131.843 | 156.252 |
| **Inversiones inmobiliarias** | **7** | **275.778.635** | **262.990.569** | Reservas en sociedades consolidadas | | 13.998.487 | 2.673.040 |
| **Inversiones financieras a largo plazo** | **9** | **11.701.710** | **1.698.855** | Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante | | 5.528.134 | 19.280.757 |
| Otros activos financieros | | 11.701.710 | 1.698.855 | | | | |
| | | | | **PASIVO NO CORRIENTE** | | **45.866.699** | **32.229.506** |
| | | | | **Subvenciones** | **14** | **1.356.573** | **1.413.666** |
| | | | | **Deudas a largo plazo** | **15** | **44.510.126** | **30.815.840** |
| | | | | Deudas con entidades de crédito | | 30.904.743 | 27.200.524 |
| | | | | Obligaciones y bonos | | 10.000.000 | - |
| | | | | Otros pasivos financieros | | 3.605.383 | 3.615.316 |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | **59.856.934** | **64.630.899** | **PASIVO CORRIENTE** | | **13.237.002** | **7.405.982** |
| **Existencias** | | **1.889** | **1.079** | **Deudas a corto plazo** | **15** | **8.778.080** | **5.618.153** |
| Anticipos a proveedores | | 1.889 | 1.079 | Deudas con entidades de crédito | | 8.649.381 | 5.461.579 |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | **10** | **1.906.526** | **3.345.401** | Otros pasivos financieros | | 128.699 | 156.574 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 1.439.195 | 1.947.511 | **Deudas empresas asociadas corto plazo** | **20.2** | **-** | **28.907** |
| Deudores varios | | 3.188 | 769.677 | **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | **4.458.923** | **1.758.922** |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | **18** | 464.143 | 628.213 | Proveedores | | 2.531.229 | 1.143.493 |
| **Inversiones en empresas asociadas a corto plazo** | **9 y 20.2** | **56.145.124** | **61.053.472** | Acreedores varios | | 5.764 | 1.600 |
| Créditos a empresas asociadas | | 56.145.124 | 61.053.472 | Otras deudas con las Administraciones Públicas | **18** | 1.921.929 | 613.829 |
| **Inversiones financieras a corto plazo** | **9** | **43.164** | **17.608** | | | | |
| Otros activos financieros | | 43.164 | 17.608 | | | | |
| **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes** | **11** | **1.760.231** | **213.339** | | | | |
| Tesorería | | 1.760.231 | 213.339 | | | | |
| **TOTAL ACTIVO** | | **347.339.205** | **329.322.577** | **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | | **347.339.205** | **329.322.577** |

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas a los estados financieros semestrales consolidados intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 30 de Junio de 2016

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA al 30 DE JUNIO DE 2016**
(Euros)

| | Notas | 30/06/2016 | 30/06/2015 |
|---|---|---|---|
| **OPERACIONES CONTINUADAS** | | | |
| **Importe neto de la cifra de negocios** | **19.1** | **2.365** | **524.374** |
| Prestación de servicios | | 2.365 | 524.374 |
| **Otros ingresos de explotación** | **19.1** | **8.469.085** | **8.526.815** |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 8.469.085 | 8.526.815 |
| **Aprovisionamientos** | | **-394.667** | **-605.772** |
| Compras | | - | - |
| Trabajos realizados por otras empresas | | -394.667 | -605.772 |
| **Gastos de personal** | **19.3** | **-73.248** | **-47.472** |
| Sueldos, salarios y asimilados | | -63.232 | -39.695 |
| Cargas sociales | | -10.016 | -7.777 |
| **Otros gastos de explotación** | | **-435.858** | **-1.126.175** |
| Servicios exteriores | **19.2** | -429.815 | -479.597 |
| Tributos | **19.2** | -6.043 | -15.285 |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | | - | -631.294 |
| **Amortización del inmovilizado** | **7** | **-2.301.749** | **-2.570.375** |
| **Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras** | **14 y 19.1** | **57.092** | **54.358** |
| **Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias** | **7** | **-** | **-329.210** |
| Deterioro y pérdidas | | 129.961 | -297.909 |
| Resultados por enajenaciones y otras | | -129.961 | -31.301 |
| **Gastos e ingresos excepcionales** | | **-73.745** | **-** |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | **5.249.275** | **4.426.543** |
| | | | |
| **Ingresos financieros** | | **516.663** | **790.647** |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 516.663 | 790.647 |
| - En empresas asociadas | **20.1** | 496.832 | 777.341 |
| - En terceros | | 19.831 | 13.306 |
| **Gastos financieros** | | **-237.803** | **-339.227** |
| Por deudas vinculadas | | - | - |
| Por deudas con terceros | **15** | -237.803 | -339.227 |
| **RESULTADO FINANCIERO** | | **278.859** | **451.420** |
| | | | |
| **RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS** | | **5.528.134** | **4.877.963** |
| Impuestos sobre beneficios | **18** | - | - |
| **RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO** | | **5.528.134** | **4.877.963** |
| Resultado atribuido a intereses minoritarios | | **-** | **-** |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE** | **19.4** | **5.528.134** | **4.877.963** |
| | | - | |
| **Beneficio por acción:** | | | |
| Beneficio básico y diluido por acción | **19.5** | 1,24 | 1,10 |

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada a 30 de Junio de 2016

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

## SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2016

(Euros)

| | 30/06/2016 | 30/06/2015 |
|---|---|---|
| **RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)** | **5.528.134** | **4.877.962** |
| **TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)** | - | - |
| **TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)** | - | - |
| **TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)** | **5.528.134** | **4.877.962** |
| Atribuibles a la Sociedad Dominante | 5.528.134 | 4.877.962 |
| Atribuibles a Socios externos | - | - |

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas a los estados financieros semestrales consolidados intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de resultado global consolidado a 30 de junio de 2016

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

## SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2016

(Euros)

| | | Reservas de la Sociedad Dominante | | | | Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Capital | Reserva Legal | Reserva Voluntaria | Reserva Consolidación | Resultado Ejer. Anter. | | Resultado del Ejercicio | TOTAL |
| **SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014** | **267.577.040** | **156.252** | **-2.877.950** | **-** | **-** | **-6.239.066** | **11.794.493** | **270.410.769** |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **19.280.757** | **19.280.757** |
| **Operaciones con accionistas** | **-** | **-** | **921.102** | **-** | **-** | **10.868.955** | **-11.794.493** | **-4.436** |
| -Traspaso de resultados | - | - | 921.102 | - | - | 10.873.391 | -11.794.493 | - |
| - Ampliación perímetro INVERETIRO | - | - | - | - | - | -4.436 | - | -4.436 |
| **SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015** | **267.577.040** | **156.252** | **-1.956.848** | **-** | **-** | **4.629.889** | **19.280.757** | **289.687.090** |
| **Total ingresos y gastos reconocidos** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | 5.528.134 | 5.528.134 |
| **Operaciones con accionistas** | **-** | **975.591** | **1.800.596** | **-** | **-** | **9.524.851** | **-19.280.757** | **-6.979.719** |
| -Traspaso de resultados | - | 975.591 | 1.800.596 | - | - | 9.524.851 | -19.280.757 | -6.979.719 |
| **SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2016** | **267.577.040** | **1.131.843** | **-156.252** | **-** | **-** | **14.154.740** | **5.528.135** | **288.235.505** |

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas a los estados financieros semestrales consolidados intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado a 30 de junio de 2016

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

## SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO al 30 DE JUNIO DE 2016

(Euros)

| | Notas | 30/06/2016 | 31/12/2015 |
|---|---|---|---|
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)** | | **11.885.300** | **16.592.625** |
| **Resultado del ejercicio antes de impuestos** | | **5.528.134** | **19.280.757** |
| **Ajustes al resultado:** | | **1.965.798** | **-1.855.368** |
| - Amortización del inmovilizado (+) | **7** | 2.301.749 | 5.206.152 |
| - Variación de provisiones por operaciones comerciales (+/-) | | - | 87.642 |
| - Deterioros y resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-) | **7** | - | -6.709.383 |
| - Ingresos financieros (-) | **20.1** | -516.663 | -1.138.904 |
| - Gastos financieros (+) | **15** | 237.803 | 807.843 |
| - Imputación de subvenciones (+/-) | **14** | -57.092 | -108.718 |
| **Cambios en el capital corriente** | | **4.112.508** | **-1.163.825** |
| - Existencias (+/-) | | -810 | 8.117 |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | **10** | 1.438.875 | -1.758.447 |
| - Otros activos corrientes (+/-) | **9** | -25.556 | -17.488 |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | | 2.700.000 | 603.993 |
| **Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación** | | **278.859** | **331.061** |
| - Pagos de intereses (-) | | -237.803 | -807.843 |
| - Cobros de intereses (+) | | 516.663 | 1.138.904 |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)** | | **-25.092.342** | **-42.062.783** |
| **Pagos por inversiones** | | **-25.557.342** | **-68.283.270** |
| - Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material | **7** | -15.554.488 | -15.761.914 |
| - Otros activos financieros | **9** | -10.002.854 | -516.923 |
| - Empresas del grupo y asociadas | | - | -52.004.433 |
| **Cobros por desinversiones** | | **465.000** | **26.220.487** |
| - Inversiones inmobiliarias | **7** | 465.000 | 26.220.487 |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)** | | **14.753.935** | **25.207.879** |
| **Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio** | | **-6.979.719** | **-** |
| - Dividendos | **4** | -6.979.719 | - |
| **Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero** | | **21.733.654** | **25.207.879** |
| - Emisión de deudas con entidades de crédito | **15** | 5.000.000 | 28.659.375 |
| - Emisión de obligaciones y bonos | **15** | 10.000.000 | - |
| - Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito | **15** | 1.794.398 | - |
| - Pagos por créditos concedidos a empresas del Grupo y asociadas | **9** | 46.980.571 | 22.698 |
| - Emisión de deudas con empresas asociadas | **9** | -42.041.315 | -3.474.194 |
| **AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)** | | **1.546.892** | **-262.279** |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 213.339 | 475.618 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 1.760.231 | 213.339 |
| | | - | - |

Las Notas 1 a 24 descritas en las notas a los estados financieros semestrales consolidados adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

# SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales Consolidados al 30 de junio de 2016 (no auditados)

### 1. Origen y antecedentes

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad Dominante), anteriormente denominada SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, S.A, se constituyó el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo. Su domicilio social se encontraba en Boulevard Prince Henri 9b, L-1724 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo y fue registrada en el Registro Mercantil de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés) con el número B165103. Con fecha 10 de junio de 2014, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante aprobó, entre otros acuerdos:

- Traslado del domicilio social, fiscal y administrativo (sede efectiva) a la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, sin disolución ni liquidación, continuando en España el ejercicio de las actividades que componen su objeto social, bajo nacionalidad española como una sociedad anónima regulada por la Ley española y en especial bajo el régimen legal y fiscal SOCIMI, manteniendo en la Bolsa de Luxemburgo la cotización de la totalidad de sus acciones.

- Cambio de denominación social, de "SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, S.A." a "SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.".

- Aprobación de los estados financieros de la Sociedad Dominante al 31 de mayo de 2014 (fecha de cierre de cuentas previo al traslado de domicilio y por tanto del cambio de nacionalidad).

- Aprobación de los nuevos Estatutos Sociales de acuerdo con la Legislación Española así como del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Tras la culminación del proceso de cambio de denominación social y traslado de la sede efectiva a Madrid (España), la Sociedad Dominante quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de octubre de 2014.

Su objeto social comprende las siguientes actividades:

- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley de SOCIMI").

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

- El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:

    - La 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 construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.

    - La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.

    - La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.

    - La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, aparta-hoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.

    - La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.

Por lo que respecta a las sociedades dependientes, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO SOCIMI, S.A.U., sus objetos sociales consisten en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, que incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto del Valor Añadido.

**Estructura actual del Grupo**

En el momento de la constitución de la Sociedad Dominante, el 1 de diciembre de 2011, ésta tenía en propiedad el 100% de las acciones de dos sociedades participadas (SOCIMI) denominadas COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, 2009, SOCIMI, S.A.U. y COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS, 2009, SOCIMI, S.A.U. En ese momento el Grupo estaba constituido por las tres sociedades, la sociedad holding y las dos sociedades participadas al 100%, presentando por tanto sus cuentas consolidadas por el método de consolidación global.

Tras la aprobación de la operación de fusión de ambas sociedades llevada a cabo el 25 de junio de 2013 con efectos desde el 1 de enero de 2013, la Sociedad Dominante comenzó a consolidar por integración global sólo la filial denominada COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, 2009, SOCIMI, S.A.U. que a su vez integraba los activos y pasivos de la filial absorbida, COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS, 2009, SOCIMI, S.A.U., no teniendo por tanto efecto alguno en la consolidación total del Grupo.

Con fecha 22 de enero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la adquisición del 100% de las participaciones sociales de la sociedad denominada INVERETIRO, S.L. por importe de 52.000.000 euros, importe calculado en base el valor de mercado de los activos de la sociedad (principalmente activos inmobiliarios) netos de deuda.

La operación de adquisición de la totalidad de las acciones de la sociedad dependiente fue elevada a público con fecha 27 de marzo de 2015 ante el Notario de Madrid D. Luis Pérez-Escolar Hernando. Tras la mencionada adquisición ésta ha pasado a ser propiedad de la Sociedad Dominante al 100%, una vez ha sido transformada y cambiada su denominación social a INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. y adaptando sus estatutos sociales a los de una SOCIMI. La valoración de los activos de la sociedad de fecha 31 de diciembre de 2014, base del valor de la transacción, fue realizada por el experto independiente TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. aplicando los estándares de valoración de Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS).

A partir de ese momento, la Sociedad Dominante presenta cuentas anuales consolidadas por el método de integración global de las dos sociedades participadas al 100%, esto es, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, 2009, SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.

Tras la mencionada operación, la estructura del Grupo queda pues del siguiente modo:

| **Datos al 30 de junio de 2016** | |
|---|---|
| SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. | Sociedad Dominante<br>Capital Social: 267.577.040 euros<br>Activos: 319.970.261 euros<br>Patrimonio neto: 285.227.429 euros<br>Inversión en patrimonio CIBRA: 267.931.197 euros<br>Inversión en patrimonio INVERETIRO: 52.004.436 euros<br>Deuda financiera (renta fija): 10.000.000 euros |
| Cibra 2009 Socimi S.A.U. | Sociedad participada al 100%<br>Capital Social: 257.160.000 euros<br>Activos: 307.492.451 euros<br>Patrimonio neto: 269.770.553 euros<br>Deuda financiera bancaria: 15.019.670 euros |
| InveRetiro SOCIMI, S.A.U. | Sociedad participada al 100%<br>Capital Social: 44.992.853 euros<br>Activos: 72.489.916 euros<br>Patrimonio neto: 46.619.305 euros<br>Deuda financiera bancaria: 24.534.454 euros |

**Operación de fusión en curso**

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el 1 de abril de 2016 en el domicilio social se aprobaron por unanimidad los siguientes puntos:

- Proyecto de fusión por absorción por parte de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) de sus dos sociedades dependientes en las que participa en el 100% del capital social de las mismas, esto es, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. (ambas sociedades absorbidas).

- Convocatoria para el 19 de mayo de 2016 de la Junta General Extraordinaria de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. en la que, entre otros puntos, se someterá a la aprobación de los accionistas de la sociedad la mencionada operación de fusión.

En la reunión de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 19 de mayo de 2016 en el domicilio social se aprobaron los siguientes acuerdos:

- Fusión por absorción por parte de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) de sus dos sociedades dependientes en las que participa en el 100% del capital social de las mismas, esto es, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. (ambas sociedades

absorbidas), conforme al proyecto de fusión depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 8 de abril de 2016.

- Como consecuencia de lo anterior también se ha modificado el objeto social de la sociedad absorbente para dar cabida en el mismo a la adquisición, promoción y arrendamiento de bienes inmuebles.

Tras la aprobación por parte de la Junta General Extraordinaria de dicha operación de fusión, ésta tendrá efectos desde el 1 de enero de 2016. El activo ya fusionado a dicha fecha asciende a 329.364.583 euros (dentro de los cuales se computa la tesorería de la misma por importe de 61.308.695 euros), el patrimonio neto fusionado asciende a 291.100.752 euros y la deuda financiera a 32.662.103 euros.

**Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015**

Con fecha 30 de septiembre de 2015, la Sociedad Dominante ha obtenido el registro 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 ha sido publicado en la página web del Mercado Alternativo de Renta Fija así como en la página web de la Sociedad Dominante. A los efectos del registro del mencionado programa de bonos, la Sociedad Dominante ha sido calificada a efectos crediticios con una calificación de BBB perspectiva estable ("investment grade") por Axesor. El programa tiene una vigencia de 1 año. Los fondos obtenidos de la emisión serán 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 ≥ 100.000 euros
- Destinatarios de la emisión: inversores cualificados

A fecha 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante ha realizado dos emisiones de valores de renta fija contra este programa por 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 pues 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.

## 2. Legislación aplicable

La Sociedad Dominante, así como sus sociedades dependientes se encuentran reguladas 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 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 periodo 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 periodo 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 periodos 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 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

Al 30 de junio de 2016 los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las sociedades del Grupo cumplen con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

## 3. Bases de presentación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios

### 3.1 Principios contables

Los presentes estados financieros consolidados de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes de los seis primeros meses del ejercicio 2016 han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante, en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 28 de julio de 2016. Asimismo, han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 34 - Información Financiera Intermedia) según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante "NIIF-UE").

Estos estados financieros, en cumplimiento de las NIIF-UE vigentes al cierre del primer semestre del ejercicio 2016, muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 30 de junio de 2016 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el período de seis meses terminado en esa fecha.

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes. Cada sociedad prepara sus estados financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han

introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF-UE, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. celebrada el pasado 1 de abril de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

## 3.2 Principios de consolidación y sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

### Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad tiene facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad participada con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se presume que existe dicho control cuando la Sociedad Dominante ostenta la propiedad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos políticos de las entidades participadas o, siendo inferior este porcentaje, si existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que otorgan a la Sociedad su control.

Los estados financieros de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una Sociedad Dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una Sociedad Dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

Las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación, integrada por el método de integración global, son las siguientes:

| Euros | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sociedad** | **Domicilio Social** | **Coste de la Inversión y desembolsos pendientes** | **Deterioro** | **%** | **Objeto Social** | **Capital Social** | **Otros componentes del Patrimonio Neto** | **Resultado del Ejercicio** |
| Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U (*) | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7. Madrid | 267.931.197 | - | 100,00% | Tenencia de activos inmobiliarios en renta (SOCIMI) | 257.160.000 | 8.230.701 | 4.379.853 |
| INVERETIRO, SOCIMI S.A.U (*) | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7. Madrid | 52.004.436 | - | 100,00% | Tenencia de activos inmobiliarios en renta (SOCIMI) | 44.992.853 | 246.496 | 1.379.956 |
| **Total** | | **319.935.633** | **-** | | | | | |

(*) Datos obtenidos de los estados financieros individuales (no auditados) al 30 de junio de 2016

## 3.3 Comparación de la información

La información contenida en las presentes notas explicativas referida al primer semestre del ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2015

(balance comparado con cifras de 31 de diciembre de 2015 y cuenta de resultados comparado con cifras al 30 de junio de 2015).

### 3.4 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de resultado global consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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 explicativas a los estados financieros consolidados.

### 3.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en las presentes notas explicativas a los estados financieros consolidados son responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas para cuantificar 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 (Notas 5.1 y 5.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (Nota 5.1).
- El cálculo de provisiones (Nota 5.7).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del primer semestre del ejercicio 2016, 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.

### 3.6 Moneda

Los presentes estados financieros consolidados se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo.

## 4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2015 de la Sociedad Dominante, presentada por los Administradores de ésta a los accionistas y aprobada en la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 1 de abril de 2016, es la siguiente:

| | **Euros** |
|---|---|
| **Base de reparto:** | |
| Pérdidas y Ganancias | 9.755.905 |
| **Distribución:** | |
| Reservas primera aplicación PGC | 1.800.596 |
| Reserva legal | 975.590 |
| Dividendos | 6.979.719 |

En el ejercicio 2015, la Sociedad Dominante no ha abonado dividendo alguno contra los beneficios individuales de la Sociedad del ejercicio 2014 debido a la existencia al 31 de diciembre de 2014 de una reserva negativa de importe superior al beneficio neto obtenido en el ejercicio 2014. Dicha reserva negativa se generó como consecuencia de la aplicación del nuevo PGC debido al traslado de su sede efectiva mencionado en la Nota 1. Los dividendos del ejercicio 2015

aprobados en la Junta General Ordinaria de la Sociedad Dominante de fecha 1 de abril de 2016 han sido íntegramente abonados a los accionistas el día 18 de abril de 2016.

Tras la mencionada distribución del resultado del ejercicio 2015, la Sociedad Dominante ha reducido la reserva negativa generada en 2014 por adaptación al PGC a 156.252 euros que espera sea compensada completamente contra los beneficios del ejercicio 2016.

## 5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus estados financieros consolidados del primer semestre del ejercicio 2016, han sido las siguientes:

### 5.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado 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.

El Grupo 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, según el siguiente detalle:

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

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

### Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo 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 cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

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

El Grupo realiza una valoración externa e independiente de sus activos al cierre de cada ejercicio. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2015 encargó a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, emitiendo el informe definitivo con fecha 26 de enero de 2016 para determinar los valores razonables de todos sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2015. Dichas valoraciones fueron realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. 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 Reino Unido.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

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

Durante el primer semestre de 2016, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2015 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración por lo que consideran que los valores de mercado de los activos del Grupo al cierre del primer semestre del ejercicio 2016 son similares a los del cierre del ejercicio 2015.

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 63.482.220 euros al 30 de junio de 2016 (62.815.286 euros en 2015).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al cierre del primer semestre de 2016 asciende a 339.260.855 euros (325.805.855 euros en 2015).

### 5.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos 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. El Grupo no cuenta con arrendamientos financieros al cierre del primer semestre de 2016 ni del ejercicio anual 2015.

#### Arrendamiento operativo

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio en que se devengan.

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

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

### 5.3 Instrumentos financieros

#### 5.3.1 Activos financieros

**Clasificación -**

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.

**Valoración inicial -**

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

**Valoración posterior -**

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo 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.

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

#### 5.3.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### 5.4 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

### 5.5 Impuestos sobre beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

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

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

### 5.6 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del

bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de accionista a recibirlo. En cualquier caso, los interese y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

### 5.7 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de los estados financieros consolidados, 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 del Grupo.

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

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

### 5.8 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas de terceros. No se prevén despidos que hagan necesaria la creación de una provisión por este concepto al 30 de junio de 2016.

### 5.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, 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 del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

### 5.10 Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de terceros distintos de los propietarios, el Grupo 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 la cuenta de resultados consolidada 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.

### 5.11 Transacciones con vinculadas

El Grupo 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 Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

## 6. Información por segmentos

El Grupo identifica sus segmentos operativos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad Dominante, 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 2016 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Industrial

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo. En este sentido, el Grupo no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección del Grupo 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 del Grupo 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 del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

**Balance consolidado segmentado**

**Ejercicio 2016 (30 de junio)**

| ACTIVO | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total | Hoteles | Oficinas | Comercial | Industrial | Otros |
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **287.482.271** | **108.470.343** | **75.921.629** | **79.357.539** | **13.727.926** | **10.004.834** |
| Inmovilizado material | 1.926 | - | - | - | - | 1.926 |
| Inversiones inmobiliarias | 275.778.635 | 108.289.445 | 75.284.031 | 78.674.376 | 13.530.783 | - |
| Inversiones financieras a largo plazo | 11.701.710 | 180.898 | 637.598 | 683.163 | 197.143 | 10.002.908 |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **59.856.934** | **157.195** | **1.390.678** | **41.703** | **5.009** | **58.262.349** |
| Existencias | 1.889 | - | - | - | - | 1.889 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.906.526 | 152.599 | 1.374.478 | 24.345 | - | 355.105 |
| Inversiones en empresas asociadas a corto plazo | 56.145.124 | - | - | - | - | 56.145.124 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 43.164 | 4.596 | 16.200 | 17.358 | 5.009 | - |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.760.231 | | | | | 1.760.231 |
| **TOTAL ACTIVO** | **347.339.205** | **108.627.538** | **77.312.307** | **79.399.242** | **13.732.935** | **68.267.182** |

| PASIVO | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total | Hoteles | Oficinas | Comercial | Industrial | Otros |
| **PATRIMONIO NETO** | **288.235.504** | **102.399.309** | **76.006.483** | **76.472.474** | **13.424.130** | **19.933.107** |
| Capital | 267.577.040 | 101.227.570 | 74.634.810 | 74.205.871 | 12.870.342 | 4.638.446 |
| Reserva legal | 1.131.843 | - | - | - | - | 1.131.843 |
| Reservas en sociedades consolidadas | 13.998.487 | - | - | - | - | 13.998.487 |
| Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante | 5.528.134 | 1.171.739 | 1.371.673 | 2.266.603 | 553.788 | 164.332 |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | **45.866.699** | **1.769.307** | **477.328** | **1.226.789** | **308.804** | **42.084.470** |
| Subvenciones | 1.356.573 | 1.356.573 | - | - | - | - |
| Deudas a largo plazo | 44.510.126 | 412.734 | 477.328 | 1.226.789 | 308.804 | 42.084.470 |
| **PASIVO CORRIENTE** | **13.237.002** | **4.458.923** | **828.496** | **1.699.979** | **-** | **6.249.605** |
| Deudas a corto plazo | 8.778.080 | - | 828.496 | 1.699.979 | - | 6.249.605 |
| Deudas empresas asociadas corto plazo | - | - | - | - | - | - |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 4.458.923 | 4.458.923 | - | - | - | - |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | **347.339.205** | **108.627.538** | **77.312.307** | **79.399.242** | **13.732.935** | **68.267.182** |

**Ejercicio 2015**

| ACTIVO | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total | Hoteles | Oficinas | Comercial | Industrial | Otros |
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **264.691.677** | **107.055.447** | **76.943.197** | **66.395.723** | **13.795.058** | **502.253** |
| Inmovilizado material | 2.253 | - | - | - | - | 2.253 |
| Inversiones inmobiliarias | 262.990.569 | 106.879.025 | 76.279.283 | 65.729.467 | 13.602.794 | 500.000 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 1.698.855 | 176.421 | 663.914 | 666.256 | 192.264 | - |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **64.630.900** | **269.962** | **2.421.767** | **43.068** | **-** | **61.896.103** |
| Existencias | 1.079 | - | - | - | - | 1.079 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 3.345.402 | 269.962 | 2.404.159 | 43.068 | - | 628.213 |
| Inversiones en empresas asociadas a corto plazo | 61.053.472 | - | - | - | - | 61.053.472 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 17.608 | - | 17.608 | - | - | - |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 213.339 | - | - | - | - | 213.339 |
| **TOTAL ACTIVO** | **329.322.577** | **107.325.409** | **79.364.964** | **66.438.791** | **13.795.058** | **62.398.356** |

| PASIVO | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total | Hoteles | Oficinas | Comercial | Industrial | Otros |
| **PATRIMONIO NETO** | **289.687.089** | **104.482.727** | **78.217.087** | **63.890.135** | **13.581.431** | **29.515.709** |
| Capital | 267.577.040 | 94.556.944 | 74.593.453 | 59.705.608 | 12.664.337 | 26.056.698 |
| Reserva legal | 156.252 | - | - | - | - | 156.252 |
| Reservas en sociedades consolidadas | 2.673.040 | - | - | - | - | 2.673.040 |
| Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante | 19.280.757 | 9.925.783 | 3.623.634 | 4.184.527 | 917.094 | 629.719 |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | **32.229.505** | **1.699.189** | **354.514** | **848.677** | **213.627** | **29.113.499** |
| Subvenciones | 1.413.665 | 1.413.665 | - | - | - | - |
| Deudas a largo plazo | 30.815.840 | 285.524 | 354.514 | 848.677 | 213.627 | 29.113.499 |
| **PASIVO CORRIENTE** | **7.405.983** | **1.143.493** | **793.363** | **1.699.979** | **-** | **3.769.148** |
| Deudas a corto plazo | 5.618.153 | - | 793.363 | 1.699.979 | - | 3.124.811 |
| Deudas empresas asociadas corto plazo | 28.907 | - | - | - | - | 28.907 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.758.923 | 1.143.493 | - | - | - | 615.430 |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | **329.322.577** | **107.325.409** | **79.364.964** | **66.438.791** | **13.795.058** | **62.398.356** |

**Cuenta de resultados consolidada segmentada**

**Ejercicio 2016 (30 de junio)**

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Hoteles** | **Oficinas** | **Comercial** | **Industrial** | **Otros** | **Total** |
| Ingresos | 2.765.790 | 2.108.953 | 2.940.092 | 634.471 | 22.145 | 8.471.450 |
| Costes Indirectos | -451.540 | -128.928 | -64.242 | -6.255 | -33.285 | -684.250 |
| **Margen Neto** | **2.314.250** | **1.980.025** | **2.875.849** | **628.216** | **-11.140** | **7.787.200** |
| Gastos generales | -10.534 | -7.072 | -10.645 | -2.417 | -188.862 | -219.530 |
| **Ebitda** | **2.303.716** | **1.972.953** | **2.865.204** | **625.799** | **-200.002** | **7.567.670** |
| **% s/ ingresos** | **83,29%** | **93,55%** | **97,45%** | **98,63%** | **-903,17%** | **89,33%** |
| Amortizaciones | -1.189.068 | -530.579 | -509.763 | -72.011 | -327 | -2.301.749 |
| Subvenciones | 57.092 | - | - | - | - | 57.092 |
| Resultados extraordinarios | - | 58.234 | - | - | -131.979 | -73.745 |
| Resultado enajenac. activos | - | -129.961 | - | - | - | -129.961 |
| Deterioro/Reversión | - | 129.961 | - | - | - | 129.961 |
| Resultado financiero | - | -128.935 | -88.838 | - | 496.640 | 278.866 |
| **Ebt** | **1.171.740** | **1.371.673** | **2.266.603** | **553.788** | **164.332** | **5.528.134** |
| Impuesto sociedades | - | - | - | - | - | - |
| **Resultado neto** | **1.171.740** | **1.371.673** | **2.266.603** | **553.788** | **164.332** | **5.528.134** |
| **% s/ ingresos** | **42,37%** | **65,04%** | **77,09%** | **87,28%** | **742,09%** | **65,26%** |

**Ejercicio 2015 (30 de junio)**

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Hoteles** | **Oficinas** | **Comercial** | **Industrial** | **Otros** | **Total** |
| Ingresos | 3.596.594 | 1.998.096 | 2.982.740 | 440.790 | 32.968 | 9.051.188 |
| Costes Indirectos | -680.529 | -133.867 | -79.371 | -20.793 | -39.347 | -953.907 |
| **Margen Neto** | **2.916.065** | **1.864.228** | **2.903.369** | **419.998** | **-6.379** | **8.097.281** |
| Gastos generales | -333.954 | -18.863 | -28.159 | -4.161 | -107.100 | -492.238 |
| **Ebitda** | **2.582.111** | **1.845.365** | **2.875.210** | **415.836** | **-113.479** | **7.605.044** |
| **% s/ ingresos** | **71,79%** | **92,36%** | **96,39%** | **94,34%** | **-344,21%** | **84,02%** |
| Amortizaciones | -1.462.458 | -545.205 | -515.673 | -46.168 | -760 | -2.570.265 |
| Subvenciones | 54.358 | - | - | - | - | 54.358 |
| Resultados extraordinarios | - | - | - | - | - | - |
| Resultado enajenac. activos | - | -31.301 | - | - | - | -31.301 |
| Deterioro/Reversión | - | -631.294 | - | - | - | -631.294 |
| Resultado financiero | 9.613 | -136.564 | -88.673 | - | 667.044 | 451.420 |
| **Ebt** | **1.183.623** | **501.002** | **2.270.863** | **369.668** | **552.805** | **4.877.962** |
| Impuesto sociedades | - | - | - | - | - | - |
| **Resultado neto** | **1.183.623** | **501.002** | **2.270.863** | **369.668** | **552.805** | **4.877.962** |
| **% s/ ingresos** | **32,91%** | **25,07%** | **76,13%** | **83,86%** | **1676,78%** | **53,89%** |

El detalle de los **ingresos y valor neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 30 de junio de 2016 en comparación con el 30 de junio de 2015 es como sigue:

| **Segmento** | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **30/06/2016** | | | **30/06/2015** | | **31/12/2015** |
| | **Ingresos** | **%** | **Coste neto** | **Ingresos** | **%** | **Coste neto** |
| Hoteles | 2.765.790 | 32,65% | 108.289.446 | 3.596.594 | 39,74% | 106.879.025 |
| Oficinas | 2.108.953 | 24,89% | 75.284.031 | 1.998.096 | 22,08% | 76.279.283 |
| Comercial | 2.940.092 | 34,71% | 78.674.376 | 2.982.740 | 32,95% | 65.729.467 |
| Industrial | 634.471 | 7,49% | 13.530.782 | 440.790 | 4,87% | 13.602.794 |
| Otros ingresos | 22.145 | 0,26% | - | 32.968 | 0,36% | 500.000 |
| **Total ingresos** | **8.471.450** | **100,00%** | **275.778.635** | **9.051.188** | **100,00%** | **262.990.569** |

Desde un punto de vista geográfico, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid mantiene su contribución a los ingresos

totales (66%). El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es como sigue:

| Zona | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/2016 | | 30/06/2015 | |
| | Ingresos | % | Ingresos | % |
| Madrid | 5.591.680 | 66,01% | 6.020.509 | 66,52% |
| Huelva | 2.212.048 | 26,11% | 2.362.957 | 26,11% |
| Castellón | 667.722 | 7,88% | 667.722 | 7,38% |
| **Total** | **8.471.450** | **100%** | **9.051.188** | **100,00%** |

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (92% en 2016, frente al 93% en 2015) manteniendo la proporción entre Madrid (66%) y Huelva (26%).

## 7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe de los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante el primer semestre del ejercicio 2016 y ejercicio anual 2015, han sido los siguientes:

**Ejercicio 2016 (6 meses)**

| | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo al 31/12/2015 | Adiciones | Retiros/ Reversiones | Traspasos | Saldo al 30/06/2016 |
| Inmuebles para arrendamientos | 305.822.724 | 13.081.342 | -622.405 | 3.903.146 | 322.184.807 |
| Inversiones curso y anticipos | 1.430.000 | 2.473.146 | - | -3.903.146 | - |
| **Total coste** | **307.252.724** | **15.554.488** | **-622.405** | **-** | **322.184.807** |
| Inmuebles para arrendamientos | -27.612.952 | -2.301.421 | 27.444 | - | -29.886.929 |
| **Total amortización acumulada** | **-27.612.952** | **-2.301.421** | **27.444** | **-** | **-29.886.929** |
| Inmuebles para arrendamientos | -16.649.203 | - | 129.961 | - | -16.519.242 |
| **Total deterioro** | **-16.649.203** | **-** | **129.961** | **-** | **-16.519.242** |
| **Inversiones inmobiliarias netas** | **262.990.569** | **13.253.068** | **-465.000** | **-** | **275.778.636** |

**Ejercicio 2015**

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo al 31/12/2014 | Ampliación perímetro | Adiciones | Retiros/ Reversiones | Traspasos | Saldo al 31/12/2015 |
| Inmuebles para arrendamientos | 271.594.479 | 52.261.724 | 14.329.736 | -32.430.077 | 66.862 | 305.822.724 |
| Inversiones curso y anticipos | 66.862 | - | 1.430.000 | - | -66.862 | 1.430.000 |
| **Total coste** | **271.661.341** | **52.261.724** | **15.759.736** | **-32.430.077** | **-** | **307.252.724** |
| Inmuebles para arrendamientos | -26.237.589 | -274.380 | -5.206.152 | 4.105.169 | - | -27.612.952 |
| **Total amortización acumulada** | **-26.237.589** | **-274.380** | **-5.206.152** | **4.105.169** | **-** | **-27.612.952** |
| Inmuebles para arrendamientos | -25.463.006 | - | -418.766 | 9.232.569 | - | -16.649.203 |
| **Total deterioro** | **-25.463.006** | **-** | **-418.766** | **9.232.569** | **-** | **-16.649.203** |
| **Inversiones inmobiliarias netas** | **219.960.746** | **51.987.344** | **10.134.818** | **-19.092.339** | **-** | **262.990.569** |

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.

Las inversiones del ejercicio 2016 en inmuebles han ascendido a 15.554.488 euros (66.591.459 euros en 2015). Las principales altas registradas en este epígrafe, durante el ejercicio 2016, corresponden principalmente a:

- Reformas realizadas en los hoteles por importe de 2.473.146 euros.

- La Sociedad Dependiente COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U., formalizó el pasado 1 de marzo de 2016 en escritura pública y ante el Notario de Madrid D. José Enrique Cachón Blanco la adquisición de un local comercial sito en la calle Gran Vía 55 de Madrid. El pago de la operación de adquisición se realizó al contado y ascendió a 12.955.000 euros incluyendo el anticipo de 500.000 euros que se abonó en el ejercicio 2015 (13.455.000 euros con gastos de adquisición e impuestos). El mencionado local está situado en el denominado Edificio "LOPE DE VEGA" con accesos por la calle Gran Vía 55 y calle de Isabel la Católica 10. Tiene una superficie construida aproximada de 1.400 metros cuadrados.

Durante el ejercicio 2016 se han producido bajas de inmuebles por importe de 622.405 euros (32.430.077 euros en 2015). Las principales bajas al 30 de junio de 2016 corresponden a la venta de un inmueble en Sanchinarro VI por importe de 217.372 euros y la venta de dos inmuebles en Coslada III por importe de 405.033 euros que se han vendido a terceros con un resultado neto negativo conjunto de 129.961 euros (resultado neto negativo de 4.110.547 euros en 2015). Dicho importe ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 30 de junio de 2016 adjunto. Dicha pérdida se encontraba totalmente provisionada al cierre del ejercicio 2015.

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, el Grupo procede a valorar a cierre de cada ejercicio la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que fueron realizadas por el experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., arrojaron en algunos activos un valor razonable inferior al valor neto contable de las mismas, por lo que el Grupo calculó los deterioros correspondientes. Al 30 de junio de 2016 no se han valorado externamente los activos pero los Administradores del Grupo consideran que no ha sido necesario realizar deterioros adicionales dado que no se han producido cambios significativos en los contratos en vigor. Al 30 de junio de 2016 no se han producido por tanto deterioros asociados a las inversiones inmobiliarias (418.766 euros al cierre del ejercicio 2015), siendo el detalle por segmentos el siguiente:

| **Segmentos** | **Deterioros (Euros)** | |
|---|---|---|
| | **2016** | **2015** |
| Hoteles | - | - |
| Oficinas | - | - |
| Comercial | - | 418.766 |
| Industrial | - | - |
| **Total** | **-** | **418.766** |

Por otro lado, como resultado de las mencionadas desinversiones y de la valoración de activos del Grupo, éste ha procedido a revertir en el ejercicio 2016 deterioros por importe de 129.961 euros (3.017.602 euros en el ejercicio 2015). El detalle es el siguiente:

| Segmentos | Reversiones (Euros) | |
|---|---|---|
| | 2016 | 2015 |
| Hoteles | - | 1.237.407 |
| Oficinas | 129.961 | 1.335.433 |
| Comercial | - | 444.762 |
| Industrial | - | - |
| **Total** | **129.961** | **3.017.602** |

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 63.482.220 euros, (62.815.286 euros en 2015).

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2016 y al cierre del ejercicio 2015, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

| Segmentos | GAV (Euros) | |
|---|---|---|
| | 30/06/2016 | 31/12/2015 |
| Hoteles | 113.102.010 | 113.102.010 |
| Oficinas | 76.502.309 | 76.502.309 |
| Comercial | 133.603.186 | 120.148.186 |
| Industrial | 16.053.350 | 16.053.350 |
| **Total** | **339.260.855** | **325.805.855** |

El detalle de los m2 sobre rasante de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo es:

| Segmentos | M2 sobre rasante | |
|---|---|---|
| | 30/06/2016 | 31/12/2015 |
| Hoteles | 80.135 | 80.135 |
| Oficinas | 23.310 | 23.602 |
| Comercial | 21.801 | 20.441 |
| Industrial | 13.810 | 13.810 |
| **Total** | **139.056** | **137.988** |

Al 30 de junio de 2016, el grado de ocupación de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 90,26% (91,18% en 2015) en base a los metros cuadrados arrendados.

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

Dentro del portfolio de activos en renta del Grupo, existen 4 hoteles localizados en Isla Canela (Huelva) que se encuentran afectos a garantías hipotecarias al 30 de junio de 2016 por importe de 18.722.030 euros (22.946.506 euros en 2015), correspondientes a cuatro préstamos hipotecarios bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos, quedando COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U., constituida como dueña, no deudora, de las mencionadas fincas registrales.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 30 de junio de 2016 por activo es el siguiente:

| Inmueble | Euros | |
|---|---|---|
| | 30/06/2016 | 31/12/2015 |
| Hotel Meliá Atlántico | 9.356.143 | 10.247.704 |
| Hotel Barceló Isla Canela | 7.258.281 | 8.130.512 |
| Hotel Iberostar Isla Canela | 800.000 | 2.400.000 |
| Hotel Playa Canela | 1.307.696 | 1.961.542 |
| Hotel Isla Canela Golf | - | 206.748 |
| **Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre hoteles** | **18.722.030** | **22.946.506** |

Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y la sociedad dependiente, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U., firmaron un "Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria" por el que la segunda presta a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responderán de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A. se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Por la prestación del servicio descrito, Isla Canela, S.A., paga a la sociedad dependiente, en concepto de honorarios, una cantidad anual alzada equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos garantizados con hipoteca calculado al 31 de diciembre de cada año que se factura y paga el último día de cada año natural. Este importe podrá ser modificado anualmente por acuerdo entre las partes para adaptarlo al precio medio de mercado que satisfaga la sociedad dependiente por la prestación por parte de Entidades financieras de garantías bancarias (avales bancarios y seguros de caución). Durante el ejercicio 2016, se han devengado por este concepto 25.328 euros (37.200 euros en el primer semestre de 2015) (véase Nota 20.1).

Por otro lado, los activos en renta de las Sociedades Dependientes se encuentran afectos a garantías hipotecarias a 30 de junio de 2016 por importe de 28.558.316 euros, (29.693.866 euros en 2015) correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 por activo es el siguiente:

| Inmueble | Euros | |
|---|---|---|
| | 30/06/2016 | 31/12/2015 |
| Titán, 13 | 14.875.525 | 15.206.092 |
| Conde de Peñalver, 16 | 9.658.929 | 9.873.571 |
| Plaza de España (Castellón) | 4.023.862 | 4.614.203 |
| **Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos** | **28.558.316** | **29.693.866** |

A 30 de junio de 2016 y 2015 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 8.471.450 euros y 9.051.188 euros, respectivamente (véase Nota 19.1).

Al 30 de junio de 2016, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 4.680.402 euros (4.680.402 euros al cierre del ejercicio 2015).

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## 8. Arrendamientos operativos

Al 30 de junio de 2016 y al cierre del ejercicio 2015, el Grupo 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:

| **Arrendamientos operativos Cuotas mínimas** | **Valor nominal (Euros)** | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **31/12/2015** |
| Menos un año | 18.958.505 | 18.651.518 |
| Entre uno y cinco años | 65.445.558 | 66.215.792 |
| Más de cinco años | 39.061.149 | 40.028.534 |
| **Total** | **123.465.212** | **124.895.844** |

En 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)**:

| **Tipología** | **WAULT** | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **31/12/2015** |
| Hoteles | 6,48 | 6,34 |
| Oficinas | 6,32 | 5,42 |
| Comercial | 8,45 | 6,88 |
| Industrial | 11,58 | 12,00 |
| **Total Promedio** | **7,72** | **6,70** |

## 9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

| **Activos Financieros: Naturaleza / Categoría** | **Euros** | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **31/12/2015** |
| | **Préstamos y Partidas a Cobrar** | |
| Otros activos financieros | 11.701.710 | 1.698.855 |
| **Largo plazo / no corrientes** | **11.701.710** | **1.698.855** |
| Créditos a empresas vinculadas | 56.145.124 | 61.053.472 |
| **Corto plazo / corrientes** | **56.145.124** | **61.053.472** |
| **Total** | **67.846.834** | **62.752.327** |

El Grupo es excedentario en la generación de caja por operaciones corrientes derivadas de su actividad principal definida en el objeto social de la Sociedad Dominante y sociedades dependientes. En este sentido, como consecuencia de ello y para rentabilizar al máximo sus flujos de caja positivos, las sociedades dependientes tienen acordados diversos contratos de financiación con partes vinculadas en condiciones de mercado (véase Nota 20.2). Dichos créditos a empresas vinculadas se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas a corto plazo" del balance de situación consolidado al cierre.

El movimiento de los epígrafes de "Créditos empresas asociadas a corto plazo" y de "Otros activos financieros no corrientes", durante el período de 6 meses del ejercicio 2016 y del ejercicio 2015, es como sigue:

**Ejercicio 2016 (30 de junio)**

| Activos financieros Naturaleza/Categoría | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2015 | Adiciones | Retiros | Traspasos | 30/06/2016 |
| Créditos a empresas asociadas (Nota 20.2) | 61.053.472 | 42.072.222 | -46.980.570 | - | 56.145.124 |
| Otros activos financieros | 1.698.855 | 10.046.019 | - | -43.164 | 11.701.710 |
| **Total** | **62.752.327** | **52.118.241** | **-46.980.570** | **-43.164** | **67.846.834** |

**Ejercicio 2015**

| Activos financieros Naturaleza/Categoría | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2014 | Ampliación perímetro | Adiciones | Retiros | Traspasos | 31/12/2015 |
| Créditos a empresas asociadas (Nota 20.2) | 57.579.278 | 28.067.582 | 17.826.688 | -42.420.076 | - | 61.053.472 |
| Otros activos financieros | 1.181.932 | 553.445 | 204.864 | -223.778 | -17.608 | 1.698.855 |
| **Total** | **58.761.210** | **28.621.027** | **18.031.552** | **-42.643.854** | **-17.608** | **62.752.327** |

Durante el ejercicio 2016, la variación del epígrafe "Créditos a empresas Asociadas" se corresponde fundamentalmente a la cuenta de cash pooling que las sociedades dependientes tienen con Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A., por la cual el Grupo tiene al 30 de junio de 2016 un saldo pendiente de cobro de 56.145.124 euros dentro de este esquema de financiación al Grupo (61.053.472 euros en 2015).

Por otra parte, el epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" recoge las fianzas recibidas de clientes depositadas en el IVIMA relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 8 por importe de 1.698.802 euros (1.698.855 euros en 2015) así como inversiones realizadas en el ejercicio 2016 en acciones de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario por importe de 10.002.908 euros (0 euros en 2015).

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Otros activos financieros corrientes y no corrientes" en relación a las fianzas, al 30 de junio de 2016, es el siguiente:

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 y siguientes | Total |
| Otros activos financieros (fianzas) | 43.164 | 4.770 | 230.380 | 756 | 1.462.896 | 1.741.966 |
| **Total** | **43.164** | **4.770** | **230.380** | **756** | **1.462.806** | **1.741.966** |

## 10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

| Descripción | Euros | |
|---|---|---|
| | 30/06/2016 | 31/12/2015 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 1.442.383 | 2.717.189 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18.1) | 464.143 | 628.213 |
| **Total** | **1.906.526** | **3.345.402** |

El saldo del epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" presenta el siguiente desglose al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

| Descripción | Euros | |
|---|---|---|
| | 30/06/2016 | 31/12/2015 |
| Clientes | 139.606 | 719.230 |
| Efectos comerciales en cartera | 1.302.777 | 1.997.959 |
| Clientes de dudoso cobro | 156.243 | 236.895 |
| Deterioro | -156.243 | -236.895 |
| **Total** | **1.442.383** | **2.717.189** |

## 11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo recogido en "Tesorería" corresponde, principalmente, al saldo disponible en cuentas corrientes al 30 de junio de 2016. 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 del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del mismo y en las políticas del Grupo PRYCONSA, 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 al Grupo:

### a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito del Grupo 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. El Grupo 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 Dominante sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima 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 el Grupo 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, el Grupo, al 30 de junio de 2016, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

### d) Riesgo de tipo de interés

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

Por otro lado, las emisiones de obligaciones y bonos que la Sociedad Dominante ha emitido están referenciadas a un tipo de interés fijo por lo que no existe fluctuación del coste en este sentido.

### 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 del Grupo.

## 13. Patrimonio neto y Fondos propios

### a) Capital escriturado

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el capital suscrito de la Sociedad Dominante 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, existiendo ciertas restricciones estatutarias a su transferibilidad (derecho preferente de compra).

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización desde el 21 de diciembre de 2011 en la Bolsa de Luxemburgo. La cotización al 30 de junio de 2016 y la cotización media del primer semestre de 2016 han sido de 67,30 y 65,73 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 de la Sociedad Dominante en un porcentaje igual o superior al 10%, al 30 de junio de 2016, son las siguientes:

| Accionista | Número de Acciones | Porcentaje de Participación |
|---|---|---|
| Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. | 498.201 | 11,19% |
| COGEIN, S.L. | 459.786 | 10,33% |

### b) Reservas de la Sociedad Dominante

**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.

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

Al 30 de junio de 2016, la reserva legal de la Sociedad Dominante no está totalmente constituida.

**Reservas de primera aplicación al PGC**

Como se indica en la Nota 1, durante el ejercicio 2014 la Sociedad Dominante trasladó su domicilio social a España, por lo que, en cumplimiento de la legislación vigente, las cuentas anuales del ejercicio 2014 eran las primeras que se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007 de 16 de noviembre, y que entró en vigor el 1 de enero de 2008.

En concreto, el único ajuste necesario para adaptar las cifras comparativas del ejercicio 2013 al Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007, de 16 de noviembre se refería al registro, en ejercicio anteriores, de los ingresos por dividendos distribuidos por su sociedad dependiente, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. Dado que dichos dividendos distribuidos procedían inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición de la inversión, bajo Plan General Contable español, no procedía su registro como ingreso, sino minorando el valor de la inversión. En este sentido, la Sociedad re-expresó la información comparativa del ejercicio 2013, registrando una minoración del coste de la participación mantenida en su sociedad dependiente y un cargo en reservas por el importe equivalente a los dividendos percibidos en ejercicios anteriores, y registrados como ingreso, por importe conjunto de 4.211.445 euros.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad Dominante adecuó al valor de las inversiones en instrumentos de patrimonio parte del importe de la reserva negativa calculada a 31 de diciembre de 2014, minorando dicha reserva negativa por importe de 1.333.495 euros contra el valor de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo. Tras la distribución del resultado del ejercicio 2015, la Sociedad Dominante ha reducido la reserva negativa generada en 2014 por adaptación al PGC a 156.252 euros que espera sea compensada completamente contra los beneficios del ejercicio 2016.

### c) 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.

**Gestión del capital**

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos propios. Sólo en el caso de nuevas inversiones el Grupo puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las mismas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

Las sociedades del Grupo tienen 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.

### d) Reservas en sociedades consolidadas

El detalle por sociedad de la composición del epígrafe de reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **31/12/2015** |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. | 16.306.177 | 8.917.579 |
| COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. | -2.540.496 | -6.240.104 |
| INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. | 232.806 | -4.435 |
| **Total** | **13.998.487** | **2.673.040** |

## 14. Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2016 (6 meses) y 2015 ha sido el siguiente:

**Ejercicio 2016 (6 meses)**

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | **31/12/2015** | **Aplicaciones** | **30/06/2016** |
| Subvenciones de capital | 1.413.665 | -57.092 | 1.356.573 |
| **Total** | **1.413.665** | **-57.092** | **1.356.573** |

**Ejercicio 2015**

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | **31/12/2014** | **Aplicaciones** | **31/12/2015** |
| Subvenciones de capital | 1.522.383 | -108.718 | 1.413.665 |
| **Total** | **1.522.383** | **-108.718** | **1.413.665** |

Las subvenciones concedidas al Grupo en ejercicios anteriores, corresponden a los siguientes conceptos: Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por importe de 3.180.000 euros para el desarrollo de la zona.

Dentro de este grupo de subvenciones se pueden distinguir las siguientes:

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.550.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.106.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 490.000 euros, correspondiente al 14% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 34.000 euros con el fin de mejorar las instalaciones del Hotel Barceló Isla Canela situado en Ayamonte, (Huelva).

Excepto por la subvención del Hotel Barceló Isla Canela que fue concedida en el ejercicio 2011, las subvenciones descritas anteriormente fueron traspasadas al Grupo desde Isla Canela, S.A. en base al acuerdo de escisión parcial origen de la sociedad dependiente, 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 dependiente contabilizó desde entonces la imputación a resultados de las subvenciones traspasadas.

En este sentido, durante el primer semestre del ejercicio 2016 se ha imputado como ingreso un importe de 57.092 euros en el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (108.718 euros en 2015).

## 15. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, son los siguientes:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **31/12/2015** |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo | 30.904.743 | 27.200.524 |
| Obligaciones y bonos a largo plazo | 10.000.000 | - |
| Otros pasivos financieros | 3.605.383 | 3.615.316 |
| **Total Deudas a largo plazo** | **44.510.126** | **30.815.840** |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo | 8.649.381 | 5.461.579 |
| Otros pasivos financieros | 128.699 | 156.574 |
| **Total Deudas a corto plazo** | **8.778.080** | **5.618.153** |
| **Total Deudas financieras a corto y largo plazo** | **53.288.206** | **36.433.993** |

Los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" corresponden a:

- Préstamos con garantía hipotecaria contratados con Caixabank y Banco Santander y que al 30 de junio de 2016 están pendientes de vencimiento y amortización. Dichos préstamos hipotecarios hacen referencia a unos préstamos en los que el Grupo se subroga (Caixabank) en el proceso de adquisición de los locales adquiridos en el ejercicio 2011 en Plaza de España (Castellón), así como a la contratación en el ejercicio 2015 de dos préstamos con garantía hipotecaria con Banco Santander sobre los inmuebles de uso comercial situados en Conde de Peñalver 16 (Madrid) y oficinas de la calle Titán 13 (Madrid). Las características de dichos préstamos, son las siguientes (Nota 7):

| Inmueble | Inicio | Euros | | Vencimiento |
|---|---|---|---|---|
| | | Importe inicial | Capital pendiente | |
| Plaza España, Castellón | 2.007 | 4.195.000 | 714.933 | 2018 |
| Plaza España, Castellón | 2.010 | 7.200.000 | 3.308.928 | 2020 |
| Titán, 13 | 2.015 | 15.735.000 | 14,875.525 | 2025 |
| Conde de Peñalver, 16 | 2.015 | 10.217.000 | 9.658.929 | 2025 |
| **Total** | | **37.347.000** | **28.558.316** | |

- Préstamo con Abanca, cuyo contrato se inició el 30 de marzo de 2016, con un límite de 3.000.000 euros y vencimiento en 3 años, encontrándose pendiente de amortización, al 30 de junio de 2016, un importe de 2.837.828 euros.

- Préstamo con Liberbank, cuyo contrato se inició el 28 de abril de 2016, con un límite de 2.000.000 euros y vencimiento en 2 años, encontrándose pendiente de amortización, al 30 de junio de 2016, un importe de 1.917.466 euros.

- Obligaciones y bonos a largo plazo: El 23 de junio de 2016, la Sociedad Dominante ha realizado dos emisiones de valores de renta fija por importe conjunto de 10.000.000 euros y TAE media de ambas emisiones para el emisor del 2,73% anual que han empezado a cotizar en el MARF desde el día 24 de junio de 2016, 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% |

Adicionalmente dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" se encuentran dos pólizas de crédito, una de ellas contratada con Banca March, cuyo contrato se inició en noviembre de 2014 y ha sido renovada el 19 de noviembre de 2015 con un límite de 5.000.000 euros, encontrándose dispuesta, al 30 de junio de 2016, en un importe de 4.887.972 euros y otra con Bankinter, cuyo contrato se inició el 19 de enero de 2015 y ha sido renovada el 3 de abril de 2016, con un límite de 5.000.000 euros, encontrándose dispuesta, al 30 de junio de 2016, en un importe de 57.248 euros.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el primer semestre del ejercicio 2016, ascienden a 237.803 euros (339.227 euros en junio de 2015), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los tipos de interés de los préstamos se establecen en términos de mercado más un diferencial fijo.

El epígrafe "Fianzas y depósitos" recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 9.

El detalle por vencimientos, al 30 de junio de 2016, es el siguiente:

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 y siguientes | Total |
| Deudas entidades crédito (*) | 7.354.086 | 4.516.691 | 3.521.160 | 2.257.919 | 20.608.973 | 38.258.829 |
| Obligaciones y bonos | - | - | - | - | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Confirming emitido | 1.295.295 | - | - | - | - | 1.295.295 |
| Fianzas | 128.699 | 389.853 | 359.929 | 401.353 | 2.454.248 | 3.734.082 |
| **Total** | **8.778.080** | **4.906.544** | **3.881.089** | **2.659.272** | **33.063.221** | **53.288.206** |

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 28.558.316 euros, préstamos sin garantía hipotecaria por importe de 4.755.294 euros y disposiciones en póliza de crédito por importe de 4.945.220 euros

## 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.

| | 2016 |
|---|---|
| | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 57,78 |
| Ratio de operaciones pagadas | 65,09 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 49,12 |
| | Euros |
| Total pagos realizados | 3.587.531 |
| Total pagos pendientes | 1.101.312 |

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 consolidado adjunto.

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 al Grupo en el ejercicio 2016 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).

## 17. Garantías comprometidas con terceros

El Grupo, al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, no tiene avales otorgados a favor de terceros.

No obstante lo anterior, como se indica en la Nota 7, cuatro hoteles propiedad del Grupo situados en Isla Canela (Ayamonte - Huelva) están afectos a garantías hipotecarias por importe de 18.722.030 euros, correspondientes a cuatro préstamos bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos. Dicho saldo corresponde al saldo pendiente de vencimiento y amortización, al 30 de junio de 2016, de los 4 préstamos hipotecarios mencionados y correspondientes a cada uno de los inmuebles. En este sentido, como se indica en la Nota 7, el Grupo tiene formalizado con Isla Canela, S.A. un contrato de garantía hipotecaria, respondiendo de la devolución, por parte de dicha sociedad vinculada, de los préstamos hipotecarios asociados a los hoteles propiedad del Grupo, hasta la amortización definitiva de los préstamos, recibiendo una comisión equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos hipotecarios garantizados.

## 18. Administraciones Públicas y Situación fiscal

### 18.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

**Saldos deudores**

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **31/12/2015** |
| Hacienda Pública, retenciones ejercicio | 369.632 | 369.632 |
| Hacienda Pública, retenciones ejercicios anteriores | - | 253.954 |
| Impuesto sobre Valor Añadido | 94.511 | 4.627 |
| **Total** | **464.143** | **628.213** |

Las deudas de la Hacienda Pública con el Grupo al 30 de junio de 2016 corresponden, principalmente, a las retenciones practicadas sobre intereses de capital derivadas del sistema de financiación al Grupo y sobre los dividendos.

Con fecha 2 de febrero de 2016 un importe de 253.954 euros correspondiente a retenciones sobre dividendos que permanecían pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2015 ha sido íntegramente cobrado por la Sociedad Dominante.

**Saldos acreedores**

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **31/12/2015** |
| Hacienda Pública, acreedora por IRPF | 1.335.602 | 15.764 |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA | 583.893 | 417.201 |
| Seguridad Social | 2.434 | 2.372 |
| Otros | - | 178.492 |
| **Total** | **1.921.929** | **613.829** |

**18.2. Conciliación del resultado contable consolidado y la base imponible fiscal consolidada**

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del Grupo del primer semestre de 2016 y del ejercicio 2015 es la siguiente:

**Ejercicio 2016 (6 meses)**

| Concepto | Euros |
|---|---|
| Resultado contable antes de impuestos | 5.528.134 |
| Diferencias temporarias | -115.817 |
| **Base imponible previa** | **5.412.317** |
| Compensación de bases imponibles negativas | - |
| **Base imponible fiscal** | **5.412.317** |
| **Cuota íntegra (0%)** | **-** |
| Retenciones y pagos a cuenta | - |
| **Líquido a (pagar) / devolver** | **-** |

**Ejercicio 2015**

| Concepto | Euros |
|---|---|
| Resultado contable antes de impuestos | 19.280.756 |
| Diferencias temporarias | -621.577 |
| **Base imponible previa** | **18.659.179** |
| Compensación de bases imponibles negativas | -479.228 |
| **Base imponible fiscal** | **18.179.951** |
| **Cuota íntegra (0%)** | **-** |
| Retenciones y pagos a cuenta | 369.632 |
| **Líquido a (pagar) / devolver** | **369.632** |

**Sociedad Dominante:**

En el ejercicio 2016 no han surgido diferencias permanentes ni temporarias en el cálculo de la base imponible, por lo que ésta coincide con el resultado antes de impuestos.

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante no tiene diferencias temporarias pendientes de imputar (0 euros en 2015).

Al 30 de junio de 2016 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto de sociedades.

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 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 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propuso a la Junta General de Accionistas destinar a dividendos 6.979.719 euros (0 euros en 2014), por lo que devengó Impuesto sobre Sociedades sobre dicho dividendo atendiendo a la cuota a pagar por importe de 0 euros (0 euros en 2014). El resultado intermedio individual del ejercicio 2016, después de impuestos, ha ascendido a 16.674.799 euros (9.755.905 euros en 2015).

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, no existen ni Bases Imponibles Negativas ni deducciones fiscales pendientes de aplicar.

**Sociedades Dependientes:**

Las diferencias temporarias del ejercicio 2016 que minoran el resultado contable de las Sociedades Dependientes antes de impuestos ascienden a 115.817 euros (621.577 euros en 2015) 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 231.635 euros por lo que al 30 de junio de 2016 se han recuperado 115.817 euros.

Al cierre del ejercicio 2015, las Sociedades Dependientes tienen unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 2.387.661 euros (2.503.478 euros en 2015) 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 1.968.895 euros (2.084.712 euros en 2015) así como los deterioros de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2015 por importe de 418.765 euros.

Al 30 de junio de 2016 ni al 31 de diciembre de 2015 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto de sociedades.

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, el Grupo está obligado a repartir en concepto de dividendos al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. En este sentido, el 50% del beneficio de la venta de activos inmobiliarios no distribuido por el Grupo derivado de las operaciones de desinversión realizadas en el ejercicio 2015 deberán ser reinvertidos antes del 14 de julio de 2018 siendo el importe a reinvertir de 2.055.274 euros, 50% de los beneficios obtenidos en dichas operaciones y que han ascendido a 4.110.547 euros. De acuerdo con las inversiones realizadas en activos inmobiliarios en el ejercicio 2016, la Sociedad ya ha cumplido con el requisito de reinversión.

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, no existen ni Bases Imponibles Negativas ni deducciones fiscales pendientes de aplicar.

La sociedad dependiente COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. se constituyó a raíz de la escisión parcial de 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) Último balance cerrado por la entidad transmitente: La sociedad transmitente transmitió sus activos a COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. en el ejercicio 2009. La sociedad transmitente sigue actualmente desarrollando su actividad con normalidad habiendo cerrado su último ejercicio en 2015.

c) Relación de bienes adquiridos e 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:

| **Inmueble** | **Euros** | | |
|---|---|---|---|
| | **Valor neto fiscal** | **Valor mercado transmisión** | **Renta diferida** |
| 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 | **65.422.256** | **103.840.000** | **38.417.744** |

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

Por otro lado, tras la operación de fusión por absorción de COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U., realizada en el ejercicio 2013, ésta adquirió los activos y pasivos de la filial absorbida, COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009, SOCIMI, S.A.U. 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. ejerció la facultad a la que actualmente se refiere el artículo 77.2 LIS. A su vez, en la fusión por absorción no existían diferencias entre los valores netos contables y sus valores de mercado de acuerdo con la tasación realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. de fecha 31 de enero de 2013 y validada posteriormente por el experto independiente ARCO Valoraciones, S.A. nombrado a tales efectos por el Registro Mercantil de Madrid. Por tanto, el valor neto contable

de los bienes adquiridos por COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. procedentes de COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009, SOCIMI, S.A.U. coincide con su valor fiscal no existiendo beneficios fiscales disfrutados por la entidad COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009, SOCIMI, S.A.U. o COGEIN, S.L. respecto de los que COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 LIS.

### 18.3. Conciliación entre el resultado contable consolidado y el gasto por impuesto sobre sociedades consolidado

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades del Grupo del primer semestre de 2016 y del ejercicio 2015, es la siguiente:

**Ejercicio 2016 (6 meses)**

| Concepto | Euros |
|---|---|
| Resultado antes de Impuestos | 5.528.134 |
| Diferencias temporarias | -115.817 |
| **Base Imponible previa** | **5.412.317** |
| Compensación de bases imponibles negativas | - |
| **Base imponible fiscal** | **5.412.317** |
| **Cuota íntegra (0%)** | **-** |
| **Gastos por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias** | **-** |

**Ejercicio 2015**

| Concepto | Euros |
|---|---|
| Resultado antes de Impuestos | 19.280.756 |
| Diferencias temporarias | -621.577 |
| **Base Imponible previa** | **18.659.179** |
| Compensación de bases imponibles negativas | -479.228 |
| **Base imponible fiscal** | **18.179.951** |
| **Cuota íntegra (0%)** | **-** |
| **Gastos por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias** | **-** |

### 18.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Hasta el 31 de mayo de 2014 la Sociedad Dominante tenía su domicilio fiscal en Luxemburgo. Con el cambio de domicilio, la Sociedad liquidó la totalidad de los impuestos en dicho país, si bien la Sociedad tiene abiertos a inspección en Luxemburgo todos los ejercicios desde su constitución.

Con fecha 11 de noviembre de 2014, Saint Croix Holding Immobilier SOCIMI SA emite una comunicación a la Agencia Tributaria en la que manifiesta el deseo de continuar acogiéndose a los beneficios fiscales a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario para el período impositivo finalizado a 31 de diciembre de 2014.

Con fecha 27 de enero de 2015, la Sociedad Dominante recibió una notificación de la Agencia Tributaria en contestación a la comunicación realizada por ésta el 11 de noviembre de 2014 según la cual la Agencia Tributaria expone que la solicitud se ha realizado fuera de ese plazo y es por eso por lo que se impide aplicar este régimen fiscal en dicho período impositivo.

Tras dicha comunicación de la AEAT, han tenido lugar diversas alegaciones así como una reclamación económico-administrativa presentada con fecha 3 de junio de 2015 ante el Tribunal Económico Administrativo Regional (TEAR) de Madrid ya que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que la misma ha cumplido adecuadamente con el trámite en

forma y plazo y que, por tanto, tras el recurso presentado, la Sociedad Dominante seguirá estando acogida al Régimen Especial Tributario en el ejercicio 2014 mencionado. En todo caso, la Sociedad Dominante ha comunicado a la AEAT en fecha 9 de julio de 2015 la opción por la aplicación del Régimen SOCIMI para los ejercicios 2015 y siguientes.

A la fecha de la emisión de estas notas a los estados financieros consolidados intermedios, no se ha recibido respuesta alguna por parte del TEAR ante la reclamación económico-administrativa interpuesta por la Sociedad Dominante.

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 2015 la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección todos los impuestos de los últimos cuatro años. Los Administradores de la Sociedad Dominante 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 consolidadas adjuntas.

### 18.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

Esta información, tanto de la Sociedad Dominante como de las sociedades dependientes está contenida en el Anexo 1, 2 y 3 adjuntos.

## 19. Ingresos y gastos

### 19.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación.

El detalle de estos epígrafes, al 30 de junio de 2016 y 30 de junio de 2015, es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **30/06/2015** |
| Hoteles | 2.765.790 | 3.596.594 |
| Oficinas | 2.108.953 | 1.998.096 |
| Comercial | 2.940.092 | 2.982.740 |
| Industrial | 634.471 | 440.790 |
| Prestaciones de servicios varios | 22.145 | 32.968 |
| Subvenciones de explotación | 57.092 | 54.358 |
| **Total** | **8.528.542** | **9.105.546** |

La facturación del Grupo, durante el primer semestre de 2016 y 2015, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

### 19.2 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2016 y 2015, es como sigue:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **30/06/2015** |
| Arrendamientos y cánones | 2.559 | 15.550 |
| Reparaciones y conservación | 34.981 | 12.224 |
| Servicios de profesionales independientes | 62.646 | 171.947 |
| Primas de seguros | 86.028 | 86.420 |
| Servicios bancarios y similares | 289 | 835 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 9.788 | 363 |
| Suministros | 29.994 | 14.699 |
| Otros Servicios | 203.531 | 177.560 |
| Tributos | 6.043 | 15.285 |
| **Total** | **435.859** | **494.882** |

### 19.3 Sueldos y salarios y cargas sociales

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2016 y 2015, es como sigue:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **30/06/2015** |
| **Sueldos y salarios:** | | |
| Sueldos, salarios y asimilados | 63.232 | 39.695 |
| **Cargas sociales:** | | |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 10.016 | 5.571 |
| Otras cargas sociales | - | 2.205 |
| **Total** | **73.248** | **47.472** |

### 19.4 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **30/06/2015** |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. | -111.417 | -98.971 |
| COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. | 4.379.853 | 3.862.108 |
| INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. | 1.259.699 | 1.114.825 |
| **Total** | **5.528.134** | **4.877.962** |

### 19.5 Beneficio por acción

El beneficio (pérdida) neto atribuible a los accionistas por acción es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **30/06/2015** |
| Beneficio Neto consolidado atribuible a la Sociedad Dominante | 5.528.134 | 4.877.962 |
| Media ponderada del número de acciones | 4.452.197 | 4.452.197 |
| **Beneficio por acción** | **1,24** | **1,10** |

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

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 30 de junio de 2016 y 2015, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

## 20. Operaciones con partes vinculadas

### 20.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, al 30 de junio de 2016 y 2015, han sido las siguientes:

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30/06/2016 | | | 30/06/2015 | | |
| | Gastos de explotación | Gastos financieros | Ingresos financieros | Gastos de explotación | Gastos financieros | Ingresos financieros |
| Isla Canela, S.A. | 52.977 | - | 25.238 | - | - | 37.800 |
| Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA S.A. | 25.552 | - | 471.594 | 26.300 | - | 455.480 |
| COGEIN, S.L. | - | - | - | - | - | 284.062 |
| **Total (Nota 20.2)** | **78.529** | **-** | **496.832** | **26.300** | **-** | **777.342** |

### 20.2 Saldos con empresas vinculadas

El importe de los saldos con sociedades vinculadas al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

**Ejercicio 2016 (30 de junio)**

| | Euros | |
|---|---|---|
| | Créditos otorgados a empresas vinculas | Créditos recibidos de empresas vinculadas |
| Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. | 56.145.124 | - |
| **Total** | **56.145.124** | **-** |

**Ejercicio 2015**

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **Créditos otorgados a empresas vinculas** | **Créditos recibidos de empresas vinculadas** |
| Isla Canela, S.A. | - | 28.907 |
| COGEIN, S.L. | 189.107 | - |
| Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. | 60.864.365 | - |
| **Total** | **61.053.472** | **28.907** |

Los contratos que actualmente tienen las sociedades del Grupo firmados con empresas vinculadas son los siguientes:

- Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un "Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria" por el que la segunda prestará a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responderán de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A. se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Por la prestación del servicio descrito, Isla Canela, S.A. pagará a COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U., en concepto de honorarios, una cantidad anual alzada equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos garantizados con hipoteca, calculado al 31 de diciembre de cada año, que se facturará y pagará el último día de cada año natural. Este importe podrá ser modificado anualmente por acuerdo entre las partes para adaptarlo al precio de mercado medio que satisfaga la Sociedad por la prestación por parte de Entidades financieras de garantías bancarias (avales y seguros bancarios). El gasto devengado por este concepto en el ejercicio 2016 ha sido de 25.328 euros (37.200 euros en el primer semestre de 2015), que se encuentra recogido en el epígrafe de ingresos financieros al 31 de diciembre de 2015.

- Durante el ejercicio 2010 Isla Canela, S.A. y COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial similar al diferencial medio de la financiación que dicha entidad paga como resultado de los préstamos hipotecarios de los que es titular. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 30 de junio de 2016 han ascendido a 0 euros en concepto de ingreso financiero (600 euros en el primer semestre de 2015).

- 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 dependiente un servicio integral de mantenimiento preventivo de los hoteles propiedad de COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. a cambio de una compensación económica equivalente a 74.500 euros anuales que se irán incrementando anualmente con el IPC del período. 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. El gasto devengado en el ejercicio 2016 como resultado de este contrato de prestación de servicios ha sido de 22.325 euros (0 euros en el primer semestre de 2015) y se encuentra registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2016 del Grupo.

- Adicionalmente, el contrato de servicios técnicos mencionado en el punto anterior existe una adenda por la que Isla Canela, S.A. presta a COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U., un servicio de gestión de las obras de reforma correctiva de los hoteles propiedad de la segunda y cuyo mantenimiento preventivo está a cargo de Isla Canela, S.A. Esta entidad, bajo esta adenda, actúa como jefe de obra de la remodelación de los hoteles. La compensación que recibe a cambio de este servicio es del 5% de remuneración calculada sobre el valor de las reformas que se realicen dentro del marco del mencionado contrato. El coste para la sociedad dependiente en el ejercicio 2016 en relación a esta adenda al contrato ha sido de 30.652 euros (0 euros en el primer semestre de 2015) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2016 del Grupo.

- Durante el ejercicio 2010, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. y COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial de mercado. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 30 de junio de 2016 han ascendido a 361.358 euros en concepto de ingreso financiero (455.480 euros en el primer semestre de 2015).

- Con fecha 1 de enero de 2010, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. y COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de prestación de servicios diversos por el que la primera presta servicios de administración principalmente a la segunda entre otros. La duración del contrato es, en principio, de 10 años renovándose anualmente de manera tácita. El importe anual del contrato asciende a 30.000 euros que se irá revisando de acuerdo con el IPC anual. El importe devengado en el ejercicio 2016 como resultado de este contrato ha sido de 15.237 euros (0 euros en el primer semestre de 2015) que se encuentra registrado al cierre del ejercicio 2016 en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2016 del Grupo.

- Durante el ejercicio 2010, COGEIN, S.L. y COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de dos años prorrogable automáticamente por períodos de dos años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo del interés legal del dinero a calcular sobre el saldo anual medio de la deuda existente entre las partes. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 30 de junio de 2016 han ascendido a 0 euros en concepto de ingreso financiero (284.062 euros en el primer semestre de 2015).

- Con fecha 11 de junio de 2014, la Sociedad Dominante formalizó con uno de sus accionistas de referencia, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A., un

contrato de prestación de servicios por el que la segunda presta a la Sociedad Dominante un servicio de asistencia de gestión integral de servicios de administración, legal y fiscal así como cesión de uso de espacio. El contrato tiene fecha de vencimiento indefinido. Durante el ejercicio 2016, los gastos facturados a la Sociedad Dominante han ascendido a 7.565 euros (8.750 euros en el primer semestre de 2015) y se encuentran recogidos en el epígrafe de "Gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta a 30 de junio de 2016.

- Durante el ejercicio 2015, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U., firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial de mercado. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del grupo al 30 de junio de 2016 han ascendido a 110.236 euros en concepto de ingreso financiero (0 euros en el primer semestre de 2015).

- Durante el ejercicio 2015, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U., firmaron un contrato de prestación de servicios diversos por el que la primera presta servicios de administración principalmente a la segunda entre otros. La duración del contrato es, en principio, de 10 años renovándose anualmente de manera tácita. El importe anual del contrato asciende a 8.000 euros que se irá revisando de acuerdo con el IPC anual. El importe devengado en el ejercicio 2016 como resultado de este contrato ha sido de 2.750 euros que se encuentra registrado al en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo (2.000 euros en el primer semestre de 2015).

### 20.3 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

La remuneración total, devengada en los seis primeros meses de los ejercicios 2016 y 2015 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:

| **Consejo de Administración** | **Euros** | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **30/06/2015** |
| Retribución fija | - | - |
| Dietas | 7.500 | 10.000 |
| Planes de pensiones | - | - |
| Atenciones estatutarias | - | - |
| Otros | - | - |
| **Total** | **7.500** | **10.000** |

| **Alta Dirección** | **Euros** | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **30/06/2015** |
| Retribución salarial | - | - |
| Planes de pensiones | - | - |
| Otros | - | - |
| Número de directivos | - | - |

Por otra parte al 30 de junio de 2016 y 2015 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.

El número de Consejeros distribuido por sexos es el que a continuación detallamos para los ejercicios 2016 y 2015:

| 2016 | | | 2015 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Hombres** | **Mujeres** | **Total** | **Hombres** | **Mujeres** | **Total** |
| 4 | 1 | 5 | 4 | 1 | 5 |

## 21. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al 30 de junio 2016, 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 Dominante.

## 22. Otra información

### 22.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante el primer semestre de 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

| Categorías | 30/06/2016 | 30/06/2015 |
|---|---|---|
| Dirección | - | - |
| Personal administrativo | 2 | 1 |
| Personal operario | - | - |
| **Total** | **2** | **1** |

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del primer semestre de 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

| Categorías | 30/06/2016 | | 30/06/2015 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Hombres** | **Mujeres** | **Hombres** | **Mujeres** |
| Consejeros | 4 | 1 | 4 | 1 |
| Dirección | - | - | - | - |
| Personal técnico y mandos intermedios | 1 | - | 1 | - |
| Personal administrativo | - | 1 | - | - |
| Personal operario | - | - | - | - |
| **Total** | **5** | **2** | **5** | **1** |

### 22.2 Honorarios de auditoría

Durante el primer semestre de 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

| Descripción | Euros<br>Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas | |
|---|---|---|
| | 30/06/2016 | 30/06/2015 |
| Servicios de Auditoría | 60.200 | 50.700 |
| Otros servicios de Verificación | - | - |
| **Total servicios de Auditoría y Relacionados** | **60.200** | **50.700** |
| Servicios de Asesoramiento Fiscal | - | - |
| Otros Servicios | - | 17.000 |
| **Total Servicios Profesionales** | **60.200** | **67.700** |

## 23. Información medioambiental

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

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

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades, 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 la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

## 24. Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos significativos adicionales con posterioridad al 30 de junio de 2016 que no hayan sido mencionados en las notas a los estados financieros consolidados intermedios del ejercicio 2016 a excepción de:

- Con fecha 1 de julio de 2016 se ha procedido a la firma de la escritura de fusión por absorción por parte de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) de sus dos sociedades dependientes en las que participa en el 100% del capital social de las mismas, esto es, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. (ambas sociedades absorbidas), conforme al proyecto de fusión depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 8 de abril de 2016 de las sociedades que forman el Grupo de acuerdo con lo explicado en la Nota 1. La escritura de fusión fue presentada en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 6 de julio de 2016 y está actualmente en trámites de inscripción.

**Anexo 1 (Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.)**

| Descripción | Ejercicio 2016 |
|---|---|
| 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 | • Bº del 2014 aplicado a reservas: 921.102 euros<br>• Bº del 2015 aplicado a reservas: 2.776.186 euros |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general | - |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% | - |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • Bº del 2014 aplicado a reservas: 921.102euros<br>• Bº del 2015 aplicado a reservas: 2.776.186 euros |
| c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley | • Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 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) | - |
| • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros |
| d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, | - |
| • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. | - |
| • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% | - |
| • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% | - |
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores | • Dividendos 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 | - |
| 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. | - |
| h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley | • La participación en la sociedad COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. que se indica en la nota 3. (Activo total por importe de 267.931.197 euros)<br>• La participación en la sociedad INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. que se indica en la nota 3. (Activo total por importe de 52.004.436 euros) |
| 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. | - |

## Anexo 2 (COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.)

| Descripción | Ejercicio 2016 |
|---|---|
| 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. | La Sociedad se constituyó, a efectos contables, en enero de 2009 con un Capital Social de 103.840.000 euros, por lo que no ha 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 | • Bº del 2009 aplicado a reservas: 936.358 euros<br>• Bº del 2010 aplicado a reservas: 871.431 euros<br>• Bº del 2011 aplicado a reservas: 1.000.888 euros<br>• Bº del 2012 aplicado a reservas: 43.627 euros<br>• Bº del 2013 aplicado a reservas: 470.286 euros<br>• Bº del 2014 aplicado a reservas: 1.208.270 euros<br>• Bº del 2015 aplicado a reservas: 3.699.608 euros |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general | - |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% | • Bº del 2009 aplicado a reservas: 936.358 euros<br>• Bº del 2010 aplicado a reservas: 871.431 euros<br>• Bº del 2011 aplicado a reservas: 1.000.888 euros<br>• Bº del 2012 aplicado a reservas: 43.627 euros |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • Bº del 2013 aplicado a reservas: 470.286 euros<br>• Bº del 2014 aplicado a reservas: 1.208.270 euros<br>• Bº del 2015 aplicado a reservas: 3.699.608 euros |
| c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley | • Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros<br>• Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros<br>• Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros<br>• Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros<br>• Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros<br>• Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros<br>• Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 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) | • Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros<br>• Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros<br>• Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros<br>• Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros |
| • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros<br>• Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros<br>• Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 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% | - |

| Descripción | Ejercicio 2016 |
|---|---|
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores | • Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010<br>• Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011<br>• Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012<br>• Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013<br>• Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014<br>• Dividendos del 2014: 22 de junio de 2015<br>• 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 | Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad con fecha 29.12.2009. Debido a la operación de escisión parcial descrita en Nota 2, las fechas de titularidad son las siguientes:<br>• Hotel Isla Canela Golf: 28/12/2007<br>• Hotel Barceló Isla Canela: 06/07/1998<br>• Hotel Iberostar Isla Canela: 01/07/2002<br>• Hotel Playa Canela: 16/05/2002<br>• Hotel Meliá Atlántico: 25/05/2000<br>• Centro Comercial Marina Isla Canela: 17/10/2000<br>• Inmueble calle Gran Vía: 19/10/1987<br>• Locales comerciales de la calle Caleruega: 30/12/2011<br>Durante el ejercicio 2012, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.:<br>• Oficinas Sanchinarro V: 30/10/2012<br>• Oficinas Sanchinarro VI: 29/11/2012<br>• Oficinas Sanchinarro VII: 29/11/2012<br>• Vallecas Comercial I: 30/10/2012<br>• Vallecas Comercial II: 30/10/2012<br>• Oficinas Coslada III: 29/11/2012<br>Durante el ejercicio 2013 se produjo la fusión por absorción de Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009 SOCIMI, S.A.U, con lo que la Sociedad se ha incorporado en su balance de situación todos los activos inmobiliarios procedentes de la absorbida, sin efecto fiscal asociados. (véase Nota 1)<br>• Hotel Tryp Atocha: 26/12/2001 (vendido en 2015)<br>• Hotel Tryp Cibeles: 16/05/2002<br>• Local Calle Rutillo: 06/04/2000<br>• Local Gran Vía 34 (1+2): 16/05/2002<br>• Local Gran Vía 34 (3): 16/05/2002<br>• Local Dulcinea: 21/09/1995<br>• Edificio Calle Pradillo: 27/02/2009<br>• Local Albalá, 7: 26/09/2003<br>• Oficinas C/Gran Vía 1-1º y 2º Dcha/: 15/10/1993<br>• Oficinas C/Gran Vía 1-1º Izda/: 10/02/1998 |

| Descripción | Ejercicio 2016 |
|---|---|
| | • Edificio C/San Antón (Cáceres): 15/06/2011<br>• Edificio Plaza de España (Castellón): 29/12/2011<br>Durante el ejercicio 2015, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:<br>• Nave Industrial Daganzo de Arriba: 27/02/2015<br>Durante el ejercicio 2016, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias:<br>• Local comercial Gran vía 55: 01/03/2016 |
| 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. | - |
| h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley | El detalle de los activos inmobiliarios (incluido los trabajos en curso) y su coste bruto en libros incluido el inmovilizado en curso (269,92 millones de euros), expresados en millones de euros, es el siguiente:<br>• Marina Isla Canela Centro Comercial: 4,70<br>• Barceló Isla Canela: 27,33<br>• Meliá Atlántico: 34,91<br>• Playa Canela: 17,14<br>• Iberostar Isla Canela: 25,58<br>• Isla Canela Golf: 4,91<br>• Gran Vía 1, 2º izda: 1,94<br>• Caleruega: 0,98<br>• Sanchinarro V: 0,22<br>• Sanchinarro VI: 9,02<br>• Sanchinarro VII: 7,09<br>• Vallecas Comercial I: 3,92<br>• Vallecas Comercial II: 3,91<br>• Coslada III: 6,30<br>• Tryp Cibeles: 21,59<br>• Daganzo de Arriba: 13,72<br>• Gran Vía 34: 21,53<br>• Pradillo 42: 18,23<br>• Albalá 7: 2,87<br>• Gran Vía 1, 1º izda: 2,73<br>• Gran Vía 1, 2º dcha: 2,87<br>• Gran Vía 1, 1º dcha: 3,01<br>• Rutilo: 1,38<br>• Dulcinea: 1,53<br>• San Antón: 3,96<br>• Plaza España: 15,10<br>• Gran Vía 55: 13,46 |
| 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. | - |

## Anexo 3 (INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.)

| Descripción | Ejercicio 2016 |
|---|---|
| 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. | La Sociedad se constituyó como SOCIMI, a efectos contables, en enero de 2015 con un Capital Social de 44.992.853 euros, por lo que no ha 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 | • Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general | - |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% | - |
| • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • 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 | • 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) | - |
| • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | • Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros |
| d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas | - |
| • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. | - |
| • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% | - |
| • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% | - |
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores | • Dividendos 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 | Las fechas de titularidad son las siguientes:<br>• Titán, 13: 12/02/2014<br>• Conde de Peñalver, 16: 01/12/2013 |
| 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. | - |
| h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley | El detalle de los activos inmobiliarios expresados en millones de euros, es el siguiente:<br>• Titán, 13: 26,24<br>• Conde de Peñalver, 16: 18,78 |
| 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. | - |

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

# Informe de Gestión Consolidado

30 de junio de 2016

# SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## Informe de gestión consolidado al 30 de junio de 2016

### 1. Explicación de las cifras consolidadas al 30 de junio 2016

A continuación se detallan las principales cifras consolidadas al 30 de junio de 2016 en comparación con el 30 de junio de 2015 (31 de diciembre de 2015 en el caso del balance):

| Balance | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | 30/06/2016 | 31/12/2015 | + / - |
| • Inversiones inmobiliarias (bruto) | 322.184.806 | 307.252.723 | 14.932.083 |
| • Amortización acumulada | -29.886.929 | -27.612.951 | -2.273.978 |
| • Deterioro acumulado | -16.519.242 | -16.649.203 | 129.961 |
| Inversiones inmobiliarias netas | 275.778.635 | 262.990.569 | 12.788.066 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 11.701.710 | 1.698.855 | 10.002.854 |
| Inversiones financieras en Compañías asociadas | 56.145.124 | 61.024.565 | -4.879.442 |
| Patrimonio neto | 288.235.504 | 289.687.089 | -1.451.585 |
| Deudas financiera neta | 47.793.893 | 32.448.765 | 15.345.128 |

| Cuenta de resultados | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | 30/06/2016 | 30/06/2015 | + / - |
| Ingresos | 8.471.450 | 9.051.189 | -579.739 |
| Margen neto | 7.787.200 | 8.097.281 | -310.081 |
| ***% / ingresos*** | **91,92%** | **89,46%** | **2,46%** |
| **Ebitda** | **7.567.677** | **7.605.044** | **-37.367** |
| ***% / ingresos*** | **89,33%** | **84,02%** | **5,31%** |
| Amortizaciones | -2.301.749 | -2.570.265 | 268.516 |
| Subvenciones | 57.092 | 54.358 | 2.734 |
| Resultados extraordinarios | -73.745 | - | -73.745 |
| Resultado enajenaciones activos | -129.961 | -31.301 | -98.660 |
| Deterioro/Reversión | 129.961 | -631.293 | 761.254 |
| Resultado financiero | 278.859 | 451.420 | -172.561 |
| **Ebt** | **5.528.134** | **4.877.963** | **650.172** |
| ***% / ingresos*** | **65,26%** | **53,89%** | **11,36%** |
| Impuesto sociedades | - | - | - |
| **Resultado neto** | **5.528.134** | **4.877.963** | **650.172** |
| ***% / ingresos*** | **65,26%** | **53,89%** | **11,36%** |

### Indicadores EPRA

| EPRA | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/2016 | Por acción | 30/06/2015 | Por acción |
| Earning | 5.648.391 | 1,27 | 5.958.722 | 1,34 |
| NAV | 353.074.297 | 79,30 | 327.285.508 | 73,51 |
| Cost ratio | 10,67% | | 12,68% | |
| Vacancy rate | 7,54% | | 4,51% | |
| Net Initial Yield | 5,59% | | 5,85% | |

**Inversiones inmobiliarias (bruto):** Al 30 de junio de 2016, las inversiones inmobiliarias brutas del Grupo ascienden a 322.184.806 euros (307.252.723 euros en 2015). Ello implica un incremento del saldo entre años por importe de 14.932.083 euros debido principalmente a:

- **Inversiones realizadas durante el ejercicio 2016:**
    - Reformas realizadas en los hoteles por importe de 2.473.146 euros.
    - La Sociedad Dependiente COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U., formalizó el pasado 1 de marzo de 2016 en escritura pública y ante el Notario

de Madrid D. José Enrique Cachón Blanco la adquisición de un local comercial sito en la calle Gran Vía 55 de Madrid. El pago de la operación de adquisición se realizó al contado y ascendió a 12.955.000 euros incluyendo el anticipo de 500.000 euros que se abonó en el ejercicio 2015 (13.455.000 euros con gastos de adquisición e impuestos). El mencionado local está situado en el denominado Edificio "LOPE DE VEGA" con accesos por la calle Gran Vía 55 y calle de Isabel la Católica 10. Tiene una superficie construida aproximada de 1.400 metros cuadrados.

- **Desinversiones realizadas durante el ejercicio 2016:**
    - Durante el ejercicio 2016 se han producido bajas de inmuebles por importe de 622.405 euros (32.430.077 euros en 2015). Las principales bajas al 30 de junio de 2016 corresponden a la venta de un inmueble en Sanchinarro VI por importe de 217.372 euros y la venta de dos inmuebles en Coslada III por importe de 405.033 euros que se han vendido a terceros con un resultado neto negativo conjunto de 129.961 euros (resultado neto negativo de 4.110.547 euros en 2015). Dicho importe ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 30 de junio de 2016 adjunto. Dicha pérdida se encontraba totalmente provisionada al cierre del ejercicio 2015.

**Amortización acumulada:** Al 30 de junio de 2015, el saldo de amortizaciones acumuladas de las inversiones inmobiliarias asciende a 29.886.929 euros (27.612.951 euros en 2015). El movimiento del ejercicio se ha debido: (i) al gasto por amortización de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2016 que ha ascendido a 2.301.421 euros (5.205.815 euros al cierre del ejercicio 2015) y (ii) al efecto de las bajas de inversiones inmobiliarias por importe de 27.444 euros (4.105.170 euros en 2015).

**Deterioro acumulado:** Al 30 de junio de 2016, el saldo del deterioro acumulado de las inversiones inmobiliarias asciende a 16.519.242 euros (16.649.203 euros en 2015). Durante el ejercicio 2016, el Grupo, basado en la valoración de sus activos inmobiliarios llevada a cabo por expertos independientes que se realiza al finalizar cada ejercicio no ha registrado deterioros de las inversiones inmobiliarias adicionales por considerar que no se han modificado sustancialmente las condiciones que pueden afectar a las valoraciones de sus inmuebles. Por otro lado, se han revertido deterioros de activos inmobiliarios por importe de 129.961 euros asociado a las desinversiones del ejercicio.

**Inversiones inmobiliarias netas:** Como consecuencia de lo anterior, al 30 de junio de 2016, las inversiones inmobiliarias netas del Grupo ascienden a 275.778.635 euros (262.990.569 euros en 2015).

**Inversiones financieras a largo plazo:** Durante el ejercicio 2016, la Sociedad Dominante ha realizado inversiones en acciones de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario por importe de 10.002.908 euros (0 euros en 2015).

**Inversiones financieras en Compañías asociadas:** El Grupo genera recursos líquidos como resultado de su actividad inmobiliaria de arrendamiento. El exceso de fondos generados es prestado a sociedades asociadas en condiciones de mercado. El saldo neto de los créditos a empresas asociadas a 30 de junio de 2016 asciende a 56.145.124 euros (61.024.565 euros en 2015).

El detalle es el siguiente:

| Deudor/Acreedor | Euros | Concepto |
|---|---|---|
| Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. | 56.145.124 | Financiación circulante asociadas |
| **Total** | **56.145.124** | |

**Patrimonio neto:** Al 30 de junio de 2016, el Grupo tiene un patrimonio neto positivo de 288.235.504 euros comparado por los 289.687.089 euros del cierre del ejercicio anterior. La disminución de 1.451.585 euros corresponde a (i) los resultados positivos del ejercicio 2016 por

importe de 5.528.134 euros; y (ii) la distribución y pago del dividendo del ejercicio 2015 por importe de 6.979.719 euros.

**Dividendos:**

Dividendos de las Sociedades Dependientes pagados a la Sociedad Dominante en el ejercicio 2016:

1. El resultado neto positivo de la Sociedad Dependiente (COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.) al 31 de diciembre de 2015 ascendió a 18.498.617 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 1 de abril de 2016, ésta aprobó el pago a la Sociedad Dominante del dividendo del ejercicio 2015 por importe total de 14.799.010 euros. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

| Distribución del resultado neto del ejercicio 2015 | Euros |
|---|---|
| **Beneficio al 31 de diciembre de 2015** | **18.498.617** |
| • Reserva Legal | 1.849.862 |
| • Reserva Voluntaria | 1.849.745 |
| • Dividendos (pagado el 18 de abril de 2016) | 14.799.010 |

2. El resultado neto positivo de la Sociedad Dependiente (INVERETIRO SOCIMI, S.A.U.) al 31 de diciembre de 2015 ascendió a 18.498.617 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 1 de abril de 2016, ésta aprobó el pago a la Sociedad Dominante del dividendo del ejercicio 2015 por importe total de 14.799.010 euros. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

| Distribución del resultado neto del ejercicio 2015 | Euros |
|---|---|
| **Beneficio al 31 de diciembre de 2015** | **2.464.962** |
| • Compensación resultados negativos de ejercicios anteriores | 231.260 |
| • Reserva Legal | 246.496 |
| • Dividendos (pagado el 18 de abril de 2016) | 1.987.206 |

Dividendos de la Sociedad Dominante pagados a los accionistas en el ejercicio 2016:

El resultado neto positivo de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2015 ascendió a 9.755.905 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 1 de abril de 2016, ésta aprobó el pago a los accionistas del dividendo del ejercicio 2015 por importe total de 6.979.719 euros. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

| Distribución del resultado neto del ejercicio 2015 | Euros |
|---|---|
| **Beneficio al 31 de diciembre de 2015** | **9.755.905** |
| • Reservas primera aplicación PGC | 1.800.596 |
| • Reserva legal | 975.590 |
| • Dividendos | 6.979.719 |

**Deuda financiera neta:** A 30 de junio de 2016, el Grupo tiene una deuda financiera neta por importe de 47.793.893 euros (32.448.765 euros en 2015), lo que supone un incremento de la misma entre años por importe de 15.345.128 euros. La deuda del Grupo corresponde a 4 préstamos hipotecarios con entidades bancarias (dos con Caixa Bank y dos con Banco Santander). El propósito de esta financiación es la de financiar las inversiones en activos inmobiliarios de uso comercial situados en Castellón que fueron adquiridos en 2011, y un local comercial y una oficina en Madrid adquiridos por una de las Sociedades Dependientes y financiados con fecha del 17 de abril de 2015. Al 30 de junio de 2016, la cantidad total pendiente de amortización es de 28.558.316 euros. Adicionalmente, el Grupo tiene dispuestas pólizas de crédito de circulante contratadas con Banca March y Bankinter por importe conjunto de 4.945.220 euros y una tesorería de 1.760.231 euros.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante ha realizado dos emisiones de valores de renta fija contra su programa de bonos por 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 pues 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.

El detalle de la deuda al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

| **Detalle de deuda** | **Euros** | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **31/12/2015** |
| Titán, 13 | 14.875.525 | 15.206.092 |
| Conde de Peñalver, 16 | 9.658.929 | 9.873.571 |
| Plaza de España (Castellón) | 4.023.862 | 4.614.203 |
| **Total deuda con garantía hipotecaria** | **28.558.316** | **29.693.866** |
| Pólizas de crédito dispuestas | 4.945.220 | 2.946.662 |
| Préstamos | 4.755.294 | - |
| Obligaciones y bonos | 10.000.000 | - |
| Intereses devengados pendientes de vencimiento | - | 21.574 |
| **Total deuda sin garantía** | **19.700.514** | **2.968.236** |
| **Tesorería** | **-464.936** | **-213.339** |
| **Deuda financiera neta** | **47.793.893** | **32.448.763** |

El LTV del Grupo al 30 de junio de 2016 es del 11,92% (8,40% al 31 de diciembre de 2015). Considerando la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (Ayamonte – Huelva) el LTV es del 16,59% (14,34% al 31 de diciembre de 2015).

**Ingresos:** Al 30 de junio de 2016, el Grupo ha obtenido unos ingresos por importe de 8.471.450 euros (9.051.189 euros en 2015) lo que supone una disminución de 579.739 entre ejercicios (un -6%). Todos los ingresos del ejercicio 2016 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 22.145 euros con origen en servicios (32.968 euros en 2015).

Al 30 de junio de 2016, **el Margen neto** del Grupo es positivo y asciende a 7.787.200 euros (8.097.281 euros en junio de 2015), esto es un 92% de los ingresos en comparación con el 89% de junio de 2015 lo que supone un aumento de +2 puntos porcentuales sobre ingresos pero una disminución entre períodos del -3,83%.

Al 31 de diciembre de 2015, **el Ebitda** del Grupo es positivo y asciende a 7.567.670 euros (7.605.044 euros en junio de 2015), esto es, un 89% de los ingresos en comparación con el 84% de junio de 2015 lo que supone un aumento de +5 puntos porcentuales sobre ingresos pero una disminución entre períodos del -0,49%.

**Amortizaciones:** Al 30 de junio de 2016, el gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.301.749 euros (2.570.265 euros en 2015).

**Deterioro/Reversión:** El Grupo ha registrado reversiones de las inversiones inmobiliarias por importe de 129.961 euros como resultado de las desinversiones realizadas hasta el momento que han supuesto una pérdida por ventas de activos inmobiliarios por el mismo importe. Al 30 de junio de 2015 tampoco se registró ningún deterioro de activos inmobiliarios pero si se registraron pérdidas por importe de 631.294 euros asociadas a la inversión en Pradillo 42 (UNEDISA) y pérdidas por venta de activos inmobiliarios por importe de 31.301 euros.

**Imputación subvenciones:** En el ejercicio 2016, la Sociedad Dependiente ha imputado a resultados ingresos por subvenciones de capital por importe de 57.092 euros (54.358 euros en 2015). Estas subvenciones están asociadas a la propiedad de los hoteles de Ayamonte (Huelva).

**Resultado enajenación de activos:** Al cierre del primer semestre de 2016 se han vendido 2 oficinas en Coslada III y una en Sanchinarro VI que han generado una pérdida conjunta de -129.961 euros frente a las pérdidas por venta de activos inmobiliarios del ejercicio anterior por importe de -31.301 euros.

**Resultado financiero:** Fundamentalmente como consecuencia de la política de financiación a Sociedades Vinculadas del excedente de tesorería, el Grupo ha generado en el ejercicio 2016 un resultado financiero positivo por importe de 278.859 euros (451.420 euros en 2015).

**Resultado neto:** Al 30 de junio de 2016, el Grupo ha obtenido un resultado neto consolidado positivo de 5.528.134 euros frente a los 4.877.963 euros de junio de 2015, esto es, una mejora de +650.172 euros, un +13% de mejora.

## 2. Valoración de Activos Inmobiliarios

El Grupo realiza una valoración externa e independiente de sus activos al cierre de cada ejercicio. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2015 encargó a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, emitiendo el informe definitivo con fecha 26 de enero de 2016 para determinar los valores razonables de todos sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2015. Dichas valoraciones fueron realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. 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 Reino Unido.

Durante el primer semestre de 2016, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2015 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración por lo que consideran que los valores de mercado de los activos del Grupo al cierre del primer semestre del ejercicio 2016 son similares a los del cierre del ejercicio 2015.

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 63.482.220 euros al 30 de junio de 2016 (62.815.286 euros en 2015).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al cierre del primer semestre de 2016 asciende a 339.260.855 euros (325.805.855 euros en 2015). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

| Segmentos | GAV (Euros) | |
|---|---|---|
| | 30/06/2016 | 31/12/2015 |
| Hoteles (*) | 113.102.010 | 113.102.010 |
| Oficinas | 76.502.309 | 76.502.309 |
| Comercial | 133.603.186 | 120.148.186 |
| Industrial | 16.053.350 | 16.053.350 |
| **Total** | **339.260.855** | **325.805.855** |

## 3. Información Segmentada

El Grupo identifica sus segmentos operativos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la

Sociedad Dominante, 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 2016 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Industrial
- Otros

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo. En este sentido, el Grupo no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección del Grupo 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 del Grupo 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 del mismo 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 consolidada segmentada**

**Ejercicio 2016 (30 de junio)**

| | **Euros** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Hoteles** | **Oficinas** | **Comercial** | **Industrial** | **Otros** | **Total** |
| Ingresos | 2.765.790 | 2.108.953 | 2.940.092 | 634.471 | 22.145 | 8.471.450 |
| Costes Indirectos | -451.540 | -128.928 | -64.242 | -6.255 | -33.285 | -684.250 |
| **Margen Neto** | **2.314.250** | **1.980.025** | **2.875.849** | **628.216** | **-11.140** | **7.787.200** |
| Gastos generales | -10.534 | -7.072 | -10.645 | -2.417 | -188.862 | -219.530 |
| **Ebitda** | **2.303.716** | **1.972.953** | **2.865.204** | **625.799** | **-200.002** | **7.567.670** |
| **% s/ ingresos** | **83,29%** | **93,55%** | **97,45%** | **98,63%** | **-903,17%** | **89,33%** |
| Amortizaciones | -1.189.068 | -530.579 | -509.763 | -72.011 | -327 | -2.301.749 |
| Subvenciones | 57.092 | - | - | - | - | 57.092 |
| Resultados extraordinarios | - | 58.234 | - | - | -131.979 | -73.745 |
| Resultado enajenac. activos | - | -129.961 | - | - | - | -129.961 |
| Deterioro/Reversión | - | 129.961 | - | - | - | 129.961 |
| Resultado financiero | - | -128.935 | -88.838 | - | 496.640 | 278.866 |
| **Ebt** | **1.171.740** | **1.371.673** | **2.266.603** | **553.788** | **164.332** | **5.528.134** |
| Impuesto sociedades | - | - | - | - | - | - |
| **Resultado neto** | **1.171.740** | **1.371.673** | **2.266.603** | **553.788** | **164.332** | **5.528.134** |
| **% s/ ingresos** | **42,37%** | **65,04%** | **77,09%** | **87,28%** | **742,09%** | **65,26%** |

**Ejercicio 2015 (30 de junio)**

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Hoteles** | **Oficinas** | **Comercial** | **Industrial** | **Otros** | **Total** |
| Ingresos | 3.596.594 | 1.998.096 | 2.982.740 | 440.790 | 32.968 | 9.051.188 |
| Costes Indirectos | -680.529 | -133.867 | -79.371 | -20.793 | -39.347 | -953.907 |
| **Margen Neto** | **2.916.065** | **1.864.228** | **2.903.369** | **419.998** | **-6.379** | **8.097.281** |
| Gastos generales | -333.954 | -18.863 | -28.159 | -4.161 | -107.100 | -492.238 |
| **Ebitda** | **2.582.111** | **1.845.365** | **2.875.210** | **415.836** | **-113.479** | **7.605.044** |
| **% s/ ingresos** | **71,79%** | **92,36%** | **96,39%** | **94,34%** | **-344,21%** | **84,02%** |
| Amortizaciones | -1.462.458 | -545.205 | -515.673 | -46.168 | -760 | -2.570.265 |
| Subvenciones | 54.358 | - | - | - | - | 54.358 |
| Resultados extraordinarios | - | - | - | - | - | - |
| Resultado enajenac. activos | - | -31.301 | - | - | - | -31.301 |
| Deterioro/Reversión | - | -631.294 | - | - | - | -631.294 |
| Resultado financiero | 9.613 | -136.564 | -88.673 | - | 667.044 | 451.420 |
| **Ebt** | **1.183.623** | **501.002** | **2.270.863** | **369.668** | **552.805** | **4.877.962** |
| Impuesto sociedades | - | - | - | - | - | - |
| **Resultado neto** | **1.183.623** | **501.002** | **2.270.863** | **369.668** | **552.805** | **4.877.962** |
| **% s/ ingresos** | **32,91%** | **25,07%** | **76,13%** | **83,86%** | **1676,78%** | **53,89%** |

El detalle de los **ingresos y valor neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 30 de junio de 2016 en comparación con el 30 de junio de 2015 es como sigue:

| **Segmento** | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **30/06/2016** | | | **30/06/2015** | | **31/12/2015** |
| | **Ingresos** | **%** | **Coste neto** | **Ingresos** | **%** | **Coste neto** |
| Hoteles | 2.765.790 | 32,65% | 108.289.446 | 3.596.594 | 39,74% | 106.879.025 |
| Oficinas | 2.108.953 | 24,89% | 75.284.031 | 1.998.096 | 22,08% | 76.279.283 |
| Comercial | 2.940.092 | 34,71% | 78.674.376 | 2.982.740 | 32,95% | 65.729.467 |
| Industrial | 634.471 | 7,49% | 13.530.782 | 440.790 | 4,87% | 13.602.794 |
| Otros ingresos | 22.145 | 0,26% | - | 32.968 | 0,36% | 500.000 |
| **Total ingresos** | **8.471.450** | **100,00%** | **275.778.635** | **9.051.188** | **100,00%** | **262.990.569** |

Desde un punto de vista geográfico, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid mantiene su contribución a los ingresos totales (66%). El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es como sigue:

| **Zona** | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **30/06/2016** | | **30/06/2015** | |
| | **Ingresos** | **%** | **Ingresos** | **%** |
| Madrid | 5.591.680 | 66,01% | 6.020.509 | 66,52% |
| Huelva | 2.212.048 | 26,11% | 2.362.957 | 26,11% |
| Castellón | 667.722 | 7,88% | 667.722 | 7,38% |
| **Total** | **8.471.450** | **100%** | **9.051.188** | **100,00%** |

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (92% en 2016, frente al 93% en 2015) manteniendo la proporción entre Madrid (66%) y Huelva (26%).

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 30 de junio de 2016, el grado de ocupación de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 90,26% (91,18% al cierre del ejercicio 2015) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

| Segmentos | % ocupación | | m2 sobre rasante | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/2016 | 31/12/2015 | 30/06/2016 | 31/12/2015 |
| Hoteles | 100,00% | 100,00% | 80.135 | 80.135 |
| Oficinas | 74,53% | 74,15% | 23.310 | 23.602 |
| Comercial | 65,28% | 75,26% | 21.801 | 20.441 |
| Industrial | 100,00% | 100,00% | 13.810 | 13.810 |
| **Total** | **90,26%** | **91,18%** | **139.056** | **137.988** |

La evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles del Grupo es muy estable y refuerza la solvencia de la misma gracias a la calidad de los clientes, los contratos de arrendamiento y los nuevos inmuebles.

El Grupo ha obtenido unos ingresos por importe de 8.471.450 euros (9.051.188 euros a 30 de junio de 2015) lo que supone una disminución de -579.738 euros entre ejercicios (-6%). Todos los ingresos del ejercicio 2016 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 22.145 euros con origen en servicios (32.968 euros en junio de 2016). Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones, la variación en ingresos ha sido de un -1%. El detalle es el siguiente:

| | Euros | | Variación en % | |
|---|---|---|---|---|
| | 30/06/2016 | 30/06/2015 | "Growth" | "Like for Like Growth" |
| Hoteles | 2.765.790 | 3.596.594 | -23,10% | -4,67% |
| Oficinas | 2.108.953 | 1.998.096 | 5,55% | 5,55% |
| Comercial | 2.940.092 | 2.982.740 | -1,43% | -1,43% |
| Industrial | 634.471 | 440.790 | 43,94% | -0,92% |
| Otros | 22.145 | 32.968 | -32,83% | - |
| **Total** | **8.471.450** | **9.051.188** | **-6,41%** | **-0,98%** |

## 4. Inversiones Inmobiliarias

Debido a la reciente compresión de las rentabilidades esperadas en las zonas prime, el Grupo 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. El Grupo mantendrá los actuales ingresos esperados que se obtienen de los contratos de arrendamiento en vigor. La política de dividendos de las Sociedades Dependientes garantiza ingresos para la Sociedad Dominante en el futuro.

A la vista de la actividad desarrollada por el Grupo con activos inmobiliarios en alquiler a largo plazo, las previsiones de los Administradores son positivas basadas en la existencia de acuerdos a largo plazo con arrendatarios de alto nivel tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas, Comercial e Industrial, que garantizan la viabilidad a medio plazo del Grupo 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.

| | 2016 |
|---|---|
| | **Días** |
| Periodo medio de pago a proveedores | 57,78 |
| Ratio de operaciones pagadas | 65,09 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 49,12 |
| | **Euros** |
| Total pagos realizados | 3.587.531 |
| Total pagos pendientes | 1.101.312 |

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 consolidado adjunto.

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 al Grupo en el ejercicio 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

## 6. Beneficios por acción

El beneficio (pérdida) neto atribuible a los accionistas por acción es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | **30/06/2016** | **30/06/2015** |
| Beneficio Neto consolidado atribuible a la Sociedad Dominante | 5.528.134 | 4.877.962 |
| Media ponderada del número de acciones | 4.452.197 | 4.452.197 |
| **Beneficio por acción** | **1,24** | **1,10** |

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

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 30 de junio de 2016 y 2015, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes

## 7. Adquisición de acciones propias

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante 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 del Grupo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del mismo y en las políticas del Grupo PRYCONSA, 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 al Grupo:

- **Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito del Grupo 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. El Grupo presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

- **Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los administradores de la Sociedad Dominante sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, no hay indicios de que el Grupo 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.

- **Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, el Grupo, al 30 de junio de 2016, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

- **Riesgo de tipo de interés**

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

Por otro lado, las emisiones de obligaciones y bonos que la Sociedad Dominante ha emitido están referenciadas a un tipo de interés fijo por lo que no existe fluctuación del coste en este sentido.

- **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 del Grupo.

Otros riesgos del mercado al que está expuesto el Grupo son:

- **Riesgos regulatorios**: el Grupo está supeditado 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 el Grupo.

- **Riesgo de Turismo**: una parte importante de los activos del Grupo (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 los mismos. 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 expuesto el Grupo: (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 2016

Dada la actividad del Grupo, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el año 2016 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo así como por la nueva adquisición realizada por la SOCIMI Holding mencionada en el apartado de hechos posteriores. Las previsiones por tanto son positivas habida cuenta de la existencia de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas y Comercial que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo plazo así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

## 11. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al 30 de junio de 2016, 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

No se han producido hechos significativos adicionales con posterioridad al 30 de junio de 2016 que no hayan sido mencionados en las notas a los estados financieros consolidados intermedios del ejercicio 2016 a excepción de:

- Con fecha 1 de julio de 2016 se ha procedido a la firma de la escritura de fusión por absorción por parte de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) de sus dos sociedades dependientes en las que participa en el 100% del capital social de las mismas, esto es, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. (ambas sociedades absorbidas), conforme al proyecto de fusión depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 8 de abril de 2016 de las sociedades que forman el Grupo de acuerdo con lo explicado en la Nota 1. La escritura de fusión fue presentada en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 6 de julio de 2016 y está actualmente en trámites de inscripción.

**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 Dominante confirmamos que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2016 de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A., y Sociedades Dependientes 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 y de las empresas comprendidas en su consolidación tomados en su conjunto, y que el Informe de Gestión Consolidado al 30 de junio de 2016 incluye asimismo un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en su consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid 28 de julio de 2016

| | |
|---|---|
| D. Marco Antonio Colomer Barrigón<br>(Presidente y Consejero Delegado) | D. Juan Carlos Ureta Domingo<br>(Consejero) |
| D. Jose Luis Colomer Barrigón<br>(Consejero) | Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón<br>(Consejera) |
| D. Celestino Martín Barrigón<br>(Consejero) | D. José Juan Cano Resina<br>(Secretario no Consejero) |

**Diligencia de Elaboración de Estados Financieros Semestrales Consolidados**

La elaboración de los presentes estados financieros consolidados intermedios ha sido realizada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y aprobados en su reunión del 28 de julio de 2016. Dichos estados financieros semestrales consolidados y el informe de gestión semestral consolidado están extendidos en 70 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 70 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad Dominante citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad Dominante correspondiente a los presentes Estados Financieros Semestrales Consolidados 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 julio de 2016

| | |
|---|---|
| D. Marco Antonio Colomer Barrigón<br>(Presidente y Consejero Delegado) | D. Juan Carlos Ureta Domingo<br>(Consejero) |
| D. Jose Luis Colomer Barrigón<br>(Consejero) | Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón<br>(Consejera) |
| D. Celestino Martín Barrigón<br>(Consejero) | D. José Juan Cano Resina<br>(Secretario no Consejero) |

**EMISOR**

Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.
Glorieta de Cuatro Caminos, núm. 6 y 7, 4ª planta
28020 Madrid
España

**ASESOR REGISTRADO**

Renta 4 Banco, S.A.
Paseo de la Habana, 74
28036 Madrid
España

**ENTIDAD DIRECTORA Y COLOCADORA**

Renta 4 Banco, S.A.
Paseo de la Habana, 74
28036 Madrid
España

**ASESOR LEGAL DEL EMISOR**

Ramón y Cajal Abogados, S.L.P.
Calle Almagro, 16 y 18
28010 Madrid
España