

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

*(Sociedad anónima española y admitida a cotización en la Bolsa de Luxemburgo)*

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

**Importe nominal máximo total: 80 millones de euros**

**DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE VALORES DE MEDIO Y LARGO PLAZO EN EL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA**

Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (“**Saint Croix**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “**Grupo Saint Croix**” o el “**Grupo**”), sociedad anónima española, 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 código de identificación fiscal (C.I.F.) número A-87.093.902, solicitará la incorporación de valores de renta fija, tales como bonos, obligaciones u otros valores que reconozcan o creen una deuda (los “**Valores**”), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 ter de la *Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores* (la “**Ley del Mercado de Valores**”), al amparo del presente documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo (el “**Documento Base**”) 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 118 a 126 de 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. El Emisor no puede garantizar que se mantenga la cotización de los Valores en el MARF. Asimismo, no puede garantizar una amplia distribución de los Valores ni asegurarse que vaya a producirse una negociación activa de los mismos en el MARF, dado que actualmente el MARF no es un mercado de negociación activo sino en fase de desarrollo.

El presente Documento Base incluye la información requerida en el Anexo 1-C-“*Documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo*” de la *Circular 3/2014, de 29 de octubre, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija* (la “**Circular 3/2014**”), aprobada el 22 de octubre de 2014 por el Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija, S.A.U.

Los Valores que se incorporen al MARF al amparo del presente 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**”).

**Cualquier inversión en los Valores conlleva ciertos riesgos. Para una descripción detallada de dichos riesgos véase el epígrafe 1 (“**Factores de riesgo**”) de la Sección I del presente Documento Base.**

**El presente Documento Base no constituye un folleto informativo de conformidad con la Directiva de Folletos (2003/71/CE) y, por tanto, no ha sido registrado en 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, por el que se desarrolla parcialmente la Ley del Mercado de Valores, y, por tanto, no constituirá una oferta pública de valores de conformidad con lo previsto en el artículo 30 bis de la Ley del Mercado de Valores, lo que exime a Saint Croix de la obligación de registrar y publicar el correspondiente 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 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 3/2014. 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, Asesor Registrado y Entidad Agente*  
**Renta 4 Banco, S.A.**

## ÍNDICE

<b>I. DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE VALORES DE MEDIO Y LARGO PLAZO.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Factores de riesgo .....</b>	<b>1</b>
1.1. Riesgos específicos del Grupo y de su sector de actividad .....	1
1.2. Riesgos específicos de los Valores .....	18
<b>2. Personas responsables de la información.....</b>	<b>20</b>
<b>3. Asesor Registrado y funciones.....</b>	<b>20</b>
<b>4. Denominación social completa del Emisor, domicilio, datos identificativos e información adicional .....</b>	<b>21</b>
4.1. Descripción de la historia y evolución del Emisor.....	21
4.2. Objeto social del Emisor .....	24
4.3. Régimen legal de las SOCIMI .....	25
4.4. Estructura organizativa del Grupo .....	26
4.5. Descripción y valoración de los activos en propiedad del Grupo .....	26
4.6. Política de inversión.....	30
4.7. Gestión de la Sociedad .....	30
4.8. Accionistas significativos de la Sociedad .....	32
4.9. Órganos de administración de la Sociedad.....	32
4.10. Información financiera y otras magnitudes .....	34
<b>5. Importe nominal máximo de las emisiones. Plazo de vigencia del documento base informativo de incorporación. Destino de los fondos de las emisiones .....</b>	<b>42</b>
5.1. Importe nominal máximo .....	42
5.2. Plazo de vigencia del documento base informativo de incorporación .....	42
5.3. Destino de los fondos de las emisiones .....	42
<b>6. Descripción del tipo y la clase de los Valores .....</b>	<b>42</b>
<b>7. Valor nominal unitario de los Valores y efectivo .....</b>	<b>43</b>
7.1. Valor nominal unitario de los Valores.....	43
7.2. Importe efectivo de los Valores.....	43
<b>8. 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. ....</b>	<b>43</b>
<b>9. Orden de prelación de los Valores.....</b>	<b>43</b>
<b>10. Fecha de emisión y desembolso de los Valores .....</b>	<b>43</b>
<b>11. Período de solicitudes de suscripción de los Valores .....</b>	<b>44</b>
<b>12. Fechas de amortización final de los Valores. Modalidades de amortización .....</b>	<b>44</b>
<b>13. 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.....</b>	<b>45</b>
13.1. Derechos económicos que los Valores confieren .....	45
13.2. Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses.....	45
13.3. Normas de ajuste.....	47
13.4. Fecha de devengo y fecha de pago de los derechos económicos.....	48
13.5. Rendimiento para el inversor y método de cálculo .....	48
13.6. Plazo en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del principal .....	48
13.7. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los Valores .....	48
13.8. Fiscalidad de los Valores.....	48
<b>14. Entidad participante en Iberclear y en el MARF que atiende el servicio financiero de los Valores.....</b>	<b>53</b>
<b>15. Legislación aplicable .....</b>	<b>53</b>
<b>16. Garantías en su caso .....</b>	<b>53</b>
<b>17. Descripción del sistema colocación y, en su caso, aseguramiento de la emisión .....</b>	<b>53</b>
<b>18. Solicitud de incorporación de los Valores en el MARF. Plazo para la incorporación .....</b>	<b>54</b>
<b>19. Costes para el Emisor de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero, auditoría y otros, relacionados con la incorporación del Documento Base .....</b>	<b>55</b>
<b>II. ANEXOS—DOCUMENTACIÓN ADICIONAL .....</b>	<b>A</b>
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 2014 e informe de gestión consolidado.....	A-2
3. Anexo 3: Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 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 2015. ....	A-4

## ADVERTENCIA A LOS INVERSORES

**NO SE HA LLEVADO NI SE LLEVARÁ A CABO NINGÚN TIPO DE ACTUACIÓN EN JURISDICCIÓN O PAÍS ALGUNO CON EL FIN DE QUE SEA POSIBLE REALIZAR UNA OFERTA PÚBLICA DE LOS VALORES O LA POSESIÓN O DISTRIBUCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO BASE O DE CUALQUIER OTRO MATERIAL DE OFERTA EN NINGUNA JURISDICCIÓN O PAÍS EN EL QUE SE REQUIERA ALGÚN TIPO DE ACTUACIÓN PARA TAL PROPÓSITO.**

**ESTE DOCUMENTO BASE NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA SOLICITUD DE OFERTA POR PARTE DE SAINT CROIX NI DE LA ENTIDAD DIRECTORA NI DE LA ENTIDAD COLOCADORA PARA SUSCRIBIR LOS VALORES. 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 DEBE ASESORARSE LEGALMENTE Y CUMPLIR CON DICHAS RESTRICCIONES.**

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 EXCLUSIVAMENTE SU DECISIÓN DE INVERSIÓN EN LOS VALORES (I) EN LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO BASE; (II) EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES FINALES (LAS **“CONDICIONES FINALES”**) DE LOS VALORES QUE SE ESTABLEZCAN CON OCASIÓN DE CADA EMISIÓN, CUYO MODELO SE ADJUNTA COMO ANEXO 1 EN LA SECCIÓN II.1; ASÍ COMO (III) EN LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA SOCIEDAD DISPONIBLE EN LA PÁGINA WEB DE LA BOLSA DE LUXEMBURGO ([WWW.BOURSE.LU](http://WWW.BOURSE.LU)), DE LA CNMV ([WWW.CNMV.ES](http://WWW.CNMV.ES)) Y DE LA SOCIEDAD ([WWW.SAINTCROIXHI.COM](http://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 INCORPORA 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 PRESENTE 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.

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

### **1. FACTORES DE RIESGO**

#### **1.1. RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO Y DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD**

Los negocios, las operaciones y los resultados del Grupo Saint Croix están sujetos a riesgos relacionados con el sector de actividad en el que opera así como a riesgos específicos del Grupo Saint Croix. 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 inversor debe tenerlos en cuenta. Como se detalla en el presente Documento Base, cualquiera de estos riesgos podría provocar un impacto sustancial negativo en la situación financiera, los negocios o los resultados de explotación del Grupo.

Asimismo, futuros factores de riesgo, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por Saint Croix, también podrían afectar negativamente a los negocios, los resultados de explotación o a la situación financiera del Grupo Saint Croix. Las Condiciones Finales podrían recoger, igualmente, riesgos adicionales desconocidos o no considerados a la fecha del presente Documento Base.

A continuación se incluyen algunos de los riesgos que podrían afectar al Grupo Saint Croix divididos en 2 categorías: A) riesgos del sector de actividad del Grupo Saint Croix; y B) riesgos específicos del Grupo Saint Croix.

El orden en el que se presentan los riesgos expuestos a continuación 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 los negocios, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Grupo.

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

##### ***1. Cambios adversos en la situación económica o política podrían afectar negativamente al Grupo***

La actividad principal del Grupo, a través de las sociedades españolas Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. ("**Cibra**") e Inveretiro, SOCIMI, S.A.U. ("**Inveretiro**"), sociedades participadas al 100% de su capital por la Sociedad, 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 del Grupo. 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.

Otros factores tales como (i) el crecimiento de partidos políticos contrarios a la Unión Europea o con políticas económicas y prioridades alternativas; (ii) las tensiones internacionales como, por ejemplo, la crisis experimentada en Ucrania; (iii) la situación financiera y la incertidumbre en el escenario internacional (ej. China); (iv) las tensiones geopolíticas en Oriente Medio; (v) las acciones terroristas y militares llevadas a cabo en Europa y en otras partes del mundo; y (vi) la preocupación e inestabilidad política por los movimientos independentistas en la Unión Europea como el que se está experimentando actualmente en Cataluña, podrían afectar negativamente a la situación económica de la Eurozona y, en particular, a la de España.

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

## ***2. La alta competencia del sector inmobiliario en España podría afectar la capacidad del Grupo 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 del Grupo 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 han incorporado recientemente 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 suelo 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 del Grupo 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 el Grupo 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 del Grupo.

Es posible que el Grupo 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 del Grupo podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

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

En la actividad del Grupo 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 del Grupo es de en torno a 8 años y los arrendatarios operan en negocios estables y sectores de servicios (hotelero, *retail*, alimentación, distribución y logística así como distribución de hidrocarburos), el Grupo 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 los ingresos del Grupo. 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 del Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

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

Los arrendatarios de los inmuebles del Grupo a pesar de haber sufrido los efectos de la crisis internacional, en términos generales han cumplido 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 del Grupo Saint Croix.

### **5. El sector inmobiliario es un sector regulado y, por tanto, cualquier cambio sustancial en la normativa aplicable podría afectar negativamente al Grupo.**

En general, el Grupo Saint Croix está sujeto 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 la Sociedad a modificar sus planes de desarrollo, asumir costes adicionales o incluso impedir alquilar los activos del Grupo.

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 el Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

#### Normativa sobre arrendamiento en España

Actualmente, todos los activos del Grupo en arrendamiento están localizados en España (véase epígrafe 4.5 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 el Grupo 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 del Grupo. 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 el Grupo.

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 el Grupo lleve o no a cabo obras, si el terreno de su propiedad estuviera contaminado y no fuera posible identificar al causante de esa contaminación, cualquiera de las sociedades del Grupo 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 al Grupo 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 al Grupo 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 el Grupo 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 del Grupo de convertir los

activos inmobiliarios en efectivo en un periodo de tiempo breve; (ii) exigir una reducción significativa de su precio; y (iii) obligar al Grupo a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Por tanto, la capacidad del Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

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

Las sociedades del Grupo Saint Croix podrían optar por o verse obligadas 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 del mercado no son favorables, el Grupo podría no ser capaz de realizar desinversiones con ganancias y podría tener que hacerlo, incluso, en condiciones que generen pérdidas. Asimismo, el Grupo Saint Croix podría ser incapaz de realizar desinversiones lo que podría obstaculizar la capacidad del Grupo para realizar otras inversiones u atender vencimientos de su deuda. Si el Grupo se viera obligado 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 cualquiera de las sociedades del Grupo transmitiese un activo afecto al cumplimiento de su objeto social principal, dentro del periodo 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 (ej. 28% en 2015 y 25% en 2016). Véase factor de riesgo 23—“*Algunas transmisiones de inmuebles podrían generar efectos negativos para el Grupo Saint Croix de conformidad con el régimen de las SOCIMI*”.

En la adquisición de activos, el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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 adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo Saint Croix.

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

El Grupo 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. El Grupo 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 el Grupo 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, mayor 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 del Grupo 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, el Grupo 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 el Grupo pueden presentar vicios ocultos que no eran evidentes en el momento de la adquisición. En la medida en que el Grupo u otros terceros infravaloren o no detecten las contingencias asociadas a la correspondiente inversión, el Grupo Saint Croix 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 del Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

**10. 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.**

En la renovación o rehabilitación de sus activos inmobiliarios, el Grupo 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 al Grupo 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 proyecto por los contratistas;
- Fraudes o conductas indebidas por parte de los directivo, empleados o agente de los contratistas que podrían dar lugar a pérdidas para el Grupo 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 las sociedades del Grupo en relación con otras operaciones y oportunidades de adquisición;
- Controversias entre las sociedades del Grupo y los contratistas;
- Responsabilidad de las sociedades del Grupo por las acciones de los contratistas o de los usuarios de los inmuebles; y
- Responsabilidad de las sociedades del Grupo por los materiales usados por los contratistas.

Si los terceros contratistas no prestaran debidamente los servicios para los que fueron contratados, el Grupo podría verse obligado 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 del Grupo. En cuanto a los materiales de construcción, aunque el Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

**11. *El Grupo Saint Croix podría estar expuesto a futuras responsabilidades y/o obligaciones en relación con los inmuebles que vendan.***

El Grupo Saint Croix puede verse obligado o considerar prudente dotar las reservas necesarias para hacer frente a las reclamaciones o pasivos contingentes en relación con la venta de ciertas propiedades. El Grupo podría verse obligado 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, el Grupo podría verse involucrado 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 el Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

**12. *Una eventual expropiación forzosa de algún activo del Grupo 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 del Grupo 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 del Grupo 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.

**13. *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.***

La política de inversión de la Sociedad concede amplia discreción a la hora de realizar inversiones. Aunque el Grupo 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, las sociedades del Grupo realicen 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 del Grupo Saint Croix.

**14. *Cualquier inversión que realice el Grupo conjuntamente con otros socios inversores (joint ventures) conlleva riesgos asociados que podrían afectar negativamente al Grupo.***

Aunque el Grupo trata siempre de realizar sus inversiones adquiriendo el 100% del correspondiente activo, existe la posibilidad de que el Grupo pueda realizar inversiones conjuntamente con otros socios inversores (*joint ventures* o *co-investments*). En el caso de que el Grupo no adquiriera el 100% de la correspondiente inversión, la participación restante corresponderá a un tercero(s). 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 del Grupo 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 del Grupo, lo que podría traducirse en bloqueos, en que los planes del Grupo 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 del Grupo, 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 del Grupo y desviar su atención y dedicación a sus actividades principales. En determinadas circunstancias, el Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

**B) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO SAINT CROIX**

**15. *El Grupo Saint Croix está gestionado externamente por Pryconsa e Isla Canela y, por tanto, depende de su capacidad, experiencia y criterio.***

Según se detalla en el epígrafe 4.7 del presente Documento Base, el Grupo 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 4.8). Por tanto, el Grupo 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 del Grupo.

Dado que Saint Croix depende del personal asignado por Pryconsa e Isla Canela para la gestión del Grupo Saint Croix, Pryconsa e Isla Canela podrían no asignar los recursos humanos y tiempo necesarios para una gestión adecuada del Grupo. Cualquier error a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar el Grupo Saint Croix y sus activos por parte de Pryconsa e Isla Canela podría afectar negativamente al Grupo 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, podría afectar por asociación de forma negativa al Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

#### **16. Riesgos derivados de la concentración de las actividades del Grupo en España**

A la fecha del presente Documento Base, todos los activos de inversión del Grupo están ubicados en España. Concretamente, la localización geográfica de las actividades del Grupo se concentra en las regiones de Madrid, Huelva y Castellón, cuyos ingresos representan el 66,52%, 26,11% y 7,38%, respectivamente, de los ingresos totales del Grupo a 30 de junio de 2015.

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 del Grupo Saint Croix.

#### **17. Una parte importante de los activos del Grupo son hoteles y, por tanto, están vinculados al sector turístico.**

Una parte significativa de los activos en propiedad del Grupo Saint Croix son hoteles y, por tanto, están vinculados a la evolución del sector turístico. Concretamente, a 30 de junio de 2015, los ingresos generados por los hoteles del Grupo ascendieron a 3.596.594 euros, lo que representa aproximadamente el 40% 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 del Grupo 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 los inquilinos de renegociar en condiciones más favorables sus actuales contratos de arrendamiento, incumplimientos o 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 del Grupo 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 del Grupo que afectara a la ocupación de los mismos podría reducir directamente los ingresos del Grupo Saint Croix. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados de explotación y su situación financiera.

#### **18. Riesgos derivados del endeudamiento del Grupo 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 el Grupo 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, el Grupo 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 del Grupo podrían quedar limitadas, lo que podría afectar negativamente a sus resultados de explotación y a su situación financiera.

A 30 de junio de 2015, el endeudamiento financiero neto consolidado (endeudamiento financiero bruto minorado por el efectivo y medios equivalentes) del Grupo Saint Croix ascendía a 38.424.516 euros y la ratio de endeudamiento *Loan to Value* (LtV) del Grupo era del 11,49% (endeudamiento financiero neto, excluyendo “caja comprometida”, dividido entre el *Gross Asset Value* (GAV) consolidado).

Al margen del endeudamiento propio del Grupo Saint Croix, algunos activos del Grupo están hipotecados para garantizar préstamos contraídos por Isla Canela, sociedad participada por Pryconsa en un 18% de su capital y vinculada al Grupo 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 2015, el saldo total pendiente de vencimiento y amortización de los préstamos de Isla Canela garantizados con activos del Grupo ascendía a 26.353.031 euros. Como contraprestación por el otorgamiento de dicha garantías hipotecarias, el Grupo 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 abril 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 del Grupo lo que podría provocar en última instancia la pérdida de dichos activos. Además, si disminuyese el valor de los activos hipotecados del Grupo que garantizan estos préstamos contraídos por Isla Canela, el Grupo podría verse obligado 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 el Grupo no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir con otras obligaciones y cubrir sus necesidades de liquidez, podría quedar obligado 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, el Grupo está sujeto 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 el Grupo 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, la contraparte de sus contratos de financiación cumpla 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 del Grupo Saint Croix.

**19. Una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo proviene de un número reducido de grandes clientes y de activos.**

En la actualidad, una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Saint Croix proviene de un número reducido de grandes clientes. Así, a 30 de junio de 2015, los 7 mayores clientes del Grupo representaron un 84% de la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes a dicha fecha. El primer cliente representaba el 28% de las rentas netas totales del Grupo a 30 de junio de 2015.

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

Asimismo, un número reducido de activos representa una parte significativa de los ingresos por alquileres del Grupo Saint Croix. A 30 de junio de 2015, los 5 principales activos del Grupo representaban, aproximadamente, el 54% 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 del Grupo 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 del Grupo.

**20. *La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de cualquiera de las sociedades del Grupo Saint Croix podría afectarle negativamente.***

En su condición de SOCIMI, la Sociedad y sus sociedades dependientes están sujetas 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 (ej. 28% en 2015 y 25% en 2016) 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 las sociedades del Grupo vayan a beneficiarse siempre del régimen fiscal ventajoso de la SOCIMI. Si por alguna circunstancias o por algún cambio en la normativa o en los convenios fiscales aplicables (véase factor de riesgo 21—*"Cualquier cambio en la legislación fiscal, incluyendo el régimen de las SOCIMI, podría afectar negativamente al Grupo"*), alguna de las sociedades del Grupo 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 28% inferior en 2015).

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 acogiendo 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 acogéndose 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.

**21. *Cualquier cambio en la legislación fiscal, incluyendo el régimen de las SOCIMI, podría afectar negativamente al Grupo.***

A Saint Croix y sus sociedades dependientes les aplica el régimen fiscal especial de las SOCIMI, por lo que no tributarán en el Impuesto sobre Sociedades por el beneficio derivados de su actividad siempre que cumplan los requisitos de dicho régimen (véase factor de riesgo 22—“*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*”). 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 el Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

Las SOCIMI podrían llegar a estar sujetas a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a aquellos accionistas que no cumplan con el requisito de tributación mínima.

**22. *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.***

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 (Saint Croix, Cibra y Ciru), 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, las sociedades del Grupo Saint Croix que no cumplan con tal requisito perderían su condición de SOCIMI para el correspondiente ejercicio y estarían obligadas a tributar en el Impuesto sobre Sociedades al tipo general (ej. un 28% sobre el beneficio en 2015) a partir del período fiscal correspondiente en que perdieran tal condición. En tal caso, las sociedades del Grupo no podrían acogerse al régimen de las SOCIMI (ni a su régimen fiscal especial) durante los siguientes 3 años.

Como resultado de estas restricciones, las sociedades del Grupo Saint Croix solo podrán 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 las sociedades del Grupo Saint Croix optasen 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 pudieran tener las sociedades del Grupo Saint Croix, podrían requerir que las mismas tuvieran 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. El Grupo Saint Croix no garantiza que tal distribución será, en su caso, aprobada por las respectivas juntas generales de accionistas de las sociedades del Grupo 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 del Grupo Saint Croix y la flexibilidad de éste 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 del Grupo Saint Croix.

### **23. *Algunas transmisiones de inmuebles podrían generar efectos negativos para el Grupo 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 28% sobre el beneficio en 2015).

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 alguna de las sociedades del Grupo 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, dicha 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 del Grupo Saint Croix.

**24. *La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo podría no reflejar de forma precisa y certera el valor actual de los mismos.***

Los activos inmobiliarios del Grupo son valorados anualmente por expertos inmobiliarios cualificados e independientes que están especializados en el tipo de activos del Grupo. Concretamente, la totalidad de los inmuebles del Grupo fueron valorados por el experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A. ("**CBRE**") a 31 de diciembre de 2014, que determinó el valor de mercado (GAV) de los activos inmobiliarios a esa fecha en 268.041.613 euros. Por otro lado, los activos de Inveretiro (actualmente participada al 100% por la Sociedad— véase apartado "*Adquisición de una nueva sociedad participada (2015)*" del epígrafe 4.1) fueron valorados a 31 de diciembre de 2014 por TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. ("**TINSA**") en un total de 51.645.478 euros.

A pesar de que dichos expertos valoran los activos del Grupo aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la 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 del Grupo podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas. Asimismo, el valor de mercado de los activos del Grupo podría sufrir descensos por una serie de factores, algunos de los cuales están fuera del control del Grupo 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 al Grupo a dotar pérdidas en sus cuentas anuales.

En cualquier caso, la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo no debe considerarse como una estimación o indicación de los precios a los que cotizarán en bolsa correspondiente las acciones de la Sociedad ni del importe que podría obtenerse en el caso de que el Grupo 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.

**25. *Riesgo de fluctuación de los tipos de interés***

Dado que el Grupo 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. El Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

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

Cuando el Grupo 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, el Grupo 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 del Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

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

El Grupo 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, el Grupo experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Las sociedades del Grupo podrían ser responsables 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 del Grupo Saint Croix.

**28. Un descenso de la calificación crediticia de Saint Croix podría afectar negativamente al Grupo**

Las calificaciones crediticias (*rating*) afectan al coste y otras condiciones en las que el Grupo Saint Croix obtiene financiación. Cualquier descenso en la calificación crediticia de la Sociedad podría, por ejemplo, restringir o limitar el acceso a los mercados financieros del Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

Axesor, Conocer para Decidir, S.A., agencia de calificación crediticia registrada en la *European Securities and Markets Authority* (ESMA), de conformidad con lo previsto en el Reglamento (CE) núm. 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 la Sociedad el 13 de julio de 2015 una calificación crediticia “BBB” con tendencia estable. La calificación crediticia evalúa 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, Conocer para Decidir, S.A. podría revisar la calificación crediticia otorgada actualmente (“BBB”) a la Sociedad. Todo ello con independencia de la calificación crediticia (*rating*) específica que se otorgue 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](http://www.saintcroixhi.com)).

**29. *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 Saint Croix esté considerando.***

De conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, los Consejeros de la Sociedad deberán comunicar 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 la Sociedad contempla expresamente que el Consejo de Administración ejercerá directamente la responsabilidad de conocer cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener un Consejero con el interés de la Sociedad.

Pueden existir circunstancias en las que los accionistas y miembros del Consejo de Administración de la Sociedad tengan, directa o indirectamente, un interés significativo en una operación que esté siendo considerada por el Grupo o un conflicto de interés con alguna de las sociedades del Grupo 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 del Grupo o tener su mismo objeto social) y que pueden ser compradas o vendidas por el Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

**30. *Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas***

En el pasado, las sociedades del Grupo han realizado operaciones comerciales con sus principales accionistas, sociedades dependientes y otras partes vinculadas, y está previsto que lo sigan haciendo en el futuro. La Sociedad considera que todas las operaciones del Grupo 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 del Grupo.

**31. *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 4.8) 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 un 73,49% en total del capital social de Saint Croix.

Sin perjuicio de que no existen acuerdos parasociales entre los miembros de la familia Colomer y de que estos ejercen sus derechos de voto sin concertación alguna, 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. 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.

### **32. Reclamaciones judiciales y extrajudiciales**

Salvo por el procedimiento administrativo frente a la AEAT que se describe en el factor de riesgo 20 y las reclamaciones y litigios que se describen en la Nota 19—“*Otros pasivos contingentes*” de los estados financieros semestrales consolidados (no auditados) de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015, que se incluyen en la Sección II.4 del presente Documento Base, el Grupo no se halla incurso en la actualidad en ninguna reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación o la situación financiera del Grupo.

No obstante, las sociedades del Grupo podrían verse afectadas 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 el Grupo 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 del Grupo podrían producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo Saint Croix.

### **33. Dependencia de determinadas personas clave en la gestión del Grupo Saint Croix**

Dado que Saint Croix dispone de un único empleado, la gestión de sus activos y del propio el Grupo 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 4.7). 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 del Grupo. Si estas personas dejasen de prestar sus servicios a la Sociedad, el negocio del Grupo 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 del Grupo Saint Croix.

### **34. Las reservas de efectivo del Grupo podrían no ser suficientes para satisfacer sus obligaciones**

La Sociedad mantiene ciertas reservas de efectivo para ofrecer apoyo a las sociedades del Grupo (Cibra e Inveretiro) con el fin de que cumplan con sus obligaciones, incluidos los gastos de explotación y los pagos de primas. Si alguna de estas sociedades no contase con reservas de efectivo adecuadas para continuar sus operaciones y la Sociedad no pudiese ofrecer el apoyo necesario, Cibra e Inveretiro podrían verse afectadas negativamente e incluso sufrir pérdidas sustanciales hasta que la Sociedad pueda obtener fondos adicionales. En tales circunstancias, la Sociedad podría, por tanto, verse obligada a obtener financiación para sostener a las sociedades del Grupo. No hay garantía de que la Sociedad acceda a esta financiación o que lo haga en condiciones normales de mercado, lo que podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo Saint Croix.

## **1.2. RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES**

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 que se describen en el apartado 1.1 anterior, deben valorarse detenidamente los factores de riesgo relativos a los Valores que se recogen a continuación. Cualquier de estos riesgos podría afectar negativamente a los Valores.

Asimismo, futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por Saint Croix en el momento actual, podrán también afectar a los Valores. Las Condiciones Finales podrían recoger, igualmente, riesgos adicionales específicos de los correspondientes Valores.

### **1. 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.

### **2. 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.

### **3. 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.

### **4. 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 del Grupo.**

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 del Grupo. Por tanto, si los Valores no cuentan finalmente con este tipo de *covenant* de *negative pledge*, cualquier eventual gravamen de activos del Emisor o de las sociedades del Grupo (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.

#### **5. 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 emitidos, el Emisor no puede asegurar que vaya a producirse una negociación activa de los mismos en dicho mercado, especialmente, en la medida en que el MARF es un mercado actualmente en desarrollo y 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.

#### **6. 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.

#### **7. 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 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 28—“*Un descenso de la calificación crediticia de Saint Croix podría afectar negativamente al Grupo*”).

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 la Sociedad, en su condición de Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad, y en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 29 de julio de 2015, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Base.

Como responsable del presente Documento Base, D. Marco Colomer Barrigón 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**

La Sociedad ha designado a Renta 4, con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, 28036 Madrid, código de identificación fiscal (C.I.F.) A-82.473.018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, como asesor registrado (el “**Asesor Registrado**”) con el fin de ser asistido en la elaboración del Documento Base y de comprobar que el Emisor cumple con los requisitos exigidos en el Reglamento y en la Circular 3/2014 del MARF. Asimismo, Renta 4 ha sido designada como Asesor Registrado para 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 analizará 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.

#### **4. DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA DEL EMISOR, DOMICILIO, DATOS IDENTIFICATIVOS E INFORMACIÓN ADICIONAL.**

La denominación social completa del Emisor es “Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.”. Actualmente, la Sociedad tiene su domicilio social en Glorieta de Cuatro Caminos, núm. 6 y 7, 28020 Madrid, y su código de identificación fiscal (C.I.F.) es A-87.093.902. Por otra parte, la página web corporativa de la Sociedad es [www.saintcroixhi.com](http://www.saintcroixhi.com).

La Sociedad tiene la consideración de SOCIMI y, por tanto, está sujeta a lo previsto en la Ley 11/2009. La actividad de la Sociedad incluye la participación en el capital de otras sociedades, principalmente SOCIMI españolas, 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 (véase apartado 4.3—“*Régimen legal de las SOCIMI*”).

Saint Croix tiene actualmente una calificación crediticia de “BBB” con tendencia estable, otorgada por Axesor, Conocer para Decidir, S.A. el 13 de julio de 2015.

##### **4.1. Descripción de la historia y evolución del Emisor**

###### ***Constitución y origen (2011)***

La Sociedad fue constituida el 1 de diciembre de 2011 de conformidad con las leyes de Luxemburgo y estableció inicialmente su domicilio social 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 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 cada una.

#### ***Aumento de capital social (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 la Sociedad quedó fijado en 267.577.039,70 euros, importe que se mantiene en la actualidad, dividido en 4.452.197 acciones con un valor nominal de 60,10 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase y tienen los mismos derechos de voto.

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 cotización de las acciones en el primer mercado regulado de Luxemburgo (2011)***

La totalidad de las acciones de la Sociedad 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 el listado oficial (*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 Luxemburgo (CBL) es "StCroixHldgImSo".

#### ***Fusión por absorción de sociedades participadas (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 de la Sociedad (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 la Sociedad, 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.

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 código de identificación fiscal (C.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 una nueva sociedad participada (2015)***

El 22 de enero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad 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, calculado en base al valor de mercado de los activos, principalmente inmobiliarios, de Inveretiro, 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 aplicando los estándares de valoración de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

El detalle de estos activos es el siguiente:

- Inmueble de oficinas situado en Madrid, Calle Titán, 13, compuesto por 6.630,77 m<sup>2</sup> sobre rasante más 7.936,94 m<sup>2</sup> bajo rasante. Dicho inmueble está actualmente alquilado por Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. (CLH); y
- Locales comerciales situados en Madrid, Calle Conde de Peñalver, 16, con una superficie total de 2.667,80 m<sup>2</sup> sobre rasante más 55,59 m<sup>2</sup> de plazas de aparcamiento. Dichos locales comerciales están actualmente alquilados por ZARA España, S.A.

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 la Sociedad 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.

## 4.2. Objeto social del Emisor

El objeto social de Saint Croix, que consta en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, es el siguiente:

*“La Sociedad tendrá por objeto social:*

- a) 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.*
- b) 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 b) 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 a) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en la Ley de SOCIMI.*

- c) 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.*
- d) 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.”*

### 4.3. Régimen legal de las SOCIMI

La Sociedad 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.

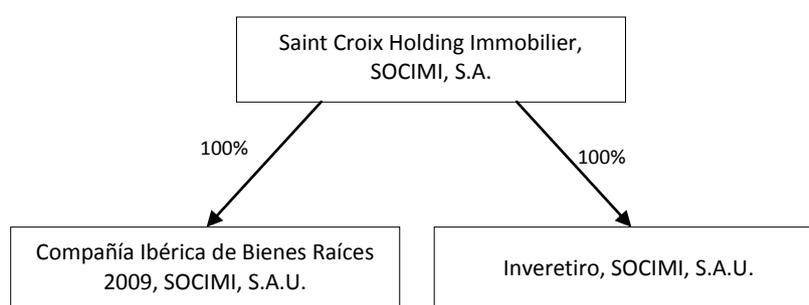
El incumplimiento de tal condición supondrá que la sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos

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

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% por ciento. 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.

#### 4.4. Estructura organizativa del Grupo

A la fecha del presente Documento Base, Saint Croix es la sociedad matriz del Grupo. A continuación se incluye un organigrama de la estructura del Grupo Saint Croix.



#### 4.5. Descripción y valoración de los activos en propiedad del Grupo

Cibra e Inveretiro son las canalizadoras de las inversiones inmobiliarias de Saint Croix. A 30 de junio de 2015, el valor bruto de mercado (*Gross Asset Value*), calculado por la Sociedad en base a las valoraciones hechas por CBRE y por Tinsa a 31 de diciembre de 2014, de las propiedades del Grupo ascendió a 334.441.266 euros.

La tabla siguiente incluye un detalle de las principales magnitudes de los activos del Grupo a 30 de junio de 2015 por tipo de activo.

INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE ACTIVO	30/06/2015				
	Superficie m <sup>2</sup> (s/r) <sup>(1)</sup>	Ocupación (%)	Ingresos Euros ( <i>no auditado</i> )	GAV <sup>(2)</sup>	Coste neto
Hoteles.....	87.960	100,00	3.596.594	134.790.755	127.732.552
Oficinas .....	23.669	62,71	1.998.096	76.456.543	75.790.367
Comercial.....	20.442	71,26	2.982.740	108.983.170	66.210.364
Industrial.....	13.810	100,00	440.790	13.710.811	13.674.805
Otros.....	--	--	32.968	499.988	499.988
<b>Total.....</b>	<b>145.881</b>	<b>89,92</b>	<b>9.051.188</b>	<b>334.441.266</b>	<b>283.908.076</b>

(1) Sobre rasante.

(2) Valor bruto de mercado (*Gross Asset Value*) de los activos inmobiliarios del Grupo calculado por la Sociedad en base a las valoraciones hechas por CBRE y por Tinsa a 31 de diciembre de 2014.

Como muestra la tabla anterior, a 30 de junio de 2015, los hoteles del Grupo presentaron una tasa de ocupación del 100% (100% igualmente a 31 de diciembre de 2014), las oficinas y los locales comerciales de, aproximadamente, el 63% y 71%, respectivamente (46% y 68% a 31 de diciembre de 2014, respectivamente), mientras que los activos afectos a la actividad industrial presentaron una tasa de ocupación del 100% (a 31 de diciembre de 2014 el Grupo no disponía de este tipo de activos). Los activos inmobiliarios del Grupo presentaron una tasa de ocupación media conjunta del 90% a 30 de junio de 2015 (88% a 31 de diciembre de 2014).

Las tablas siguientes detallan los activos en propiedad del Grupo a 30 de junio de 2015 por tipo de activo.

### HOTELES PROPIEDAD DEL GRUPO A 30 DE JUNIO DE 2015

HOTELES <sup>(1)</sup>	Localización	Año construcción	Año adquisición	Superficie: m <sup>2</sup> (s/r) <sup>(2)</sup>	Número habitaciones	Número camas	Arrendatario	Categoría
Hotel Meliá Atlántico .....	Isla Canela (Huelva)	2000	2000	20.116	359	718	Meliá Hotels International, S.A.	4 estrellas (frente al mar)
Hotel Barceló Isla Canela .....	Isla Canela (Huelva)	1992	1998	17.756	350	702	Barceló Arrendamientos Hoteleros, S.L.	4 estrellas (frente al mar)
Hotel Tryp Atocha <sup>(3)</sup> .....	Calle Atocha (Madrid)	2001	2001	9.229	149	298	Meliá Hotels Internacional, S.A.	4 estrellas
Hotel Iberostar .....	Isla Canela (Huelva)	2002	2002	18.114	300	600	Hispano Alemana de Management Hotelero, S.A.	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	202	404	Grupo Hoteles Playa, S.A.	4 estrellas (frente al mar)
Hotel Isla Canela Golf .....	Isla Canela (Huelva)	2003	2007	3.860	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) El 14 de julio de 2015, la Sociedad comunicó mediante la publicación del correspondiente "hecho relevante" (núm. 226.035) en la página web de la CNMV la venta de este activo por Cibra por importe de 27.750.000 euros.

## OFICINAS PROPIEDAD DEL GRUPO A 30 DE JUNIO DE 2015

OFICINAS <sup>(1)</sup>	Descripción	Año construcción	Año adquisición	Superficie		Arrendatario
				m <sup>2</sup> (s/r) <sup>(2)</sup>	m <sup>2</sup> (b/r) <sup>(3)</sup>	
Calle Pradillo, 42 (Madrid) .....	Edificio de oficinas 2 oficinas (uso terciario)	1994	2009	4.705	2.639	Unidad Editorial, S.A.
Gran Vía, 1, 2º Derecha/Izquierda (Madrid) .....	1 oficina (uso terciario)	1907	1993/1987	542/461	--	Drago Broadcast Services, S.L.
Gran Vía, 1, 1º Derecha (Madrid).....	31 oficinas y 31 plazas de garaje	1907	1993	542	--	Arkadin Spain Servicios de Teleconferencia, S.L.
Calle Tineo, 2 y 4 "Vallecas Comercial I" (Madrid) .....	1 oficina y 1 plaza 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) .....	42 oficinas y 42 plazas de garaje	2007	2012	67	24	No arrendados
Calle Manuel Pombo Angulo, 6, 8, 10 y 12 "Sanchinarro VI" (Madrid) .....	33 oficinas y 33 plazas de garaje	2007	2012	2.833	953	Diversas sociedades con distintas actividades empresariales
Calle Manuel Pombo Angulo, 20, 22 y 24 "Sanchinarro VII" (Madrid) .....	32 oficinas y 32 plazas de garaje	2009	2012	2.234	738	Diversas sociedades con distintas actividades empresariales
Avenida Constitución 85 "Coslada III" (Madrid).....	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 2015

LOCALES COMERCIALES <sup>(1)</sup>	Descripción	Año construcción	Año adquisición	Superficie		Arrendatario
				m <sup>2</sup> (s/r) <sup>(2)</sup>	m <sup>2</sup> (b/r) <sup>(3)</sup>	
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	Javisa Sport, S.L. (Gimnasio Body Factory)
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	--	Hiponemes y Atalanta, 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	2005	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.

(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 2015

NAVES INDUSTRIALES	Descripción	Año construcción	Año adquisición	Superficie		Arrendatario
				m <sup>2</sup> (s/r) <sup>(2)</sup>	m <sup>2</sup> (b/r) <sup>(3)</sup>	
Daganzo de Arriba (Madrid) <sup>(1)</sup> .....	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.

#### **4.6. Política de inversión**

Actualmente, los objetivos de inversión de la Sociedad 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 los activos del Grupo, la Sociedad 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, el Grupo 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 del Grupo 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.

#### **4.7. Gestión de la Sociedad**

##### ***Introducción***

Actualmente, la Sociedad cuenta con un único empleado, cuya principal función consiste en la identificación, negociación y cierre de inversiones inmobiliarias identificadas en el mercado español. Asimismo, este empleado es responsable 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 del Grupo están externalizados en dos sociedades en función de la ubicación geográfica del inmueble. Concretamente, los activos del Grupo situados en la zona de Huelva son gestionados por Isla Canela (sociedad participada por Pryconsa y por la familia Colomer). Los activos del Grupo ubicados en el resto de España son gestionados directamente por Pryconsa (accionista significativo de Saint Croix). Adicionalmente, Pryconsa presta también al Grupo 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 el Grupo 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 tiene 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 2015, las sociedades del Grupo Saint Croix tenían suscritos con Pryconsa e Isla Canela contratos para la prestación de los servicios descritos anteriormente. Para más información sobre estos contratos, véase Nota 18.2—“*Saldos con empresas vinculadas*” de los estados financieros semestrales consolidados (no auditados) de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2015 (véase Sección II.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 1,55 millones de metros cuadrados edificables de los que el 75% corresponden a usos residenciales, un 15% a uso terciario y un 10% a uso industrial. Dentro de la actividad de explotación de inmuebles, Pryconsa tiene actualmente destinados a alquiler inmuebles de uso residencial equivalentes a 14.053 m<sup>2</sup> sobre rasante y 6.925 m<sup>2</sup> bajo rasante, así como destinados a usos dotacionales equivalentes a 4.540 m<sup>2</sup> sobre rasante y 1.152 m<sup>2</sup> bajo rasante.

#### 4.8. Accionistas significativos de la Sociedad

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

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS <sup>(1)</sup>	Notificaciones de derechos de voto		
	(% de derechos de voto)		
	Directo	Indirecto	Total
D. José Luis Colomer Barrigón.....	31,138	11,194 <sup>(3)</sup>	42,331
D. Marco Colomer Barrigón .....	12,813	6,116 <sup>(4)</sup>	18,929
Cogein, S.L. <sup>(2)</sup> .....	9,653	7,688 <sup>(5)</sup>	17,341
D. Marco Colomer Berrocal .....	6,116	--	6,116
D. Juan Colomer Berrocal.....	6,116	--	6,116
JP Morgan Chase & Co.....	--	4,999 <sup>(6)</sup>	4,999
<b>Total.....</b>	<b>65,836</b>	<b>29,997</b>	<b>95,832</b>

Fuente: página web de la CNMV consultada a la fecha del presente 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 79,73% 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.

#### 4.9. Órganos de administración de la Sociedad

A continuación se incluye la composición del Consejo de Administración de la Sociedad y sus comisiones, así como un breve currículum vitae 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 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**

<b>Nombre</b>	<b>Fecha nombramiento</b>	<b>Cargo</b>
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**

<b>Nombre</b>	<b>Fecha nombramiento</b>	<b>Cargo</b>
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

#### **4.10. Información financiera y otras magnitudes**

Las tablas incluidas en el presente epígrafe recogen las principales magnitudes financieras que resumen la situación financiera de Grupo Saint Croix y su evolución durante los ejercicios 2014 y 2013. Adicionalmente se incluye información financiera intermedia (no auditada) a 30 de junio de 2015.

La información financiera ha sido preparada a partir de los registros de contabilidad de Saint Croix y de las sociedades del Grupo de acuerdo con la legislación mercantil vigente, el Plan General de Contabilidad (PGC) y su adaptación para las empresas concesionarias de infraestructuras públicas.

En la Sección II—“Anexos—Documentación adicional” del presente Documento Base, se incorporan las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2014 y 2013 (apartado 2 y 3, respectivamente) y la información financiera intermedia consolidada no auditada de la Sociedad correspondiente al primer semestre del ejercicio 2015 (apartado 4).

Las cuentas anuales del ejercicio 2014 y 2013 fueron auditadas por Deloitte, S.L. y Grant Thornton Lux Audit S.A., respectivamente, con una opinión sin salvedades en ambos ejercicios. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Saint Croix el 29 de junio de 2015 y el 10 de junio de 2014, respectivamente.

## A) Información financiera anual—Ejercicios 2014 y 2013

- Estado de situación financiera consolidado auditado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y 2013

	31/12/2014		31/12/2013
	Auditado <sup>(1)</sup>	Var. 14-13	Auditado <sup>(2)</sup>
	(euros)	(%)	(euros)
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA—ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado material .....	67.274	100,00	--
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material .....	412	100,00	--
Inmovilizados en curso y anticipos .....	66.862	100,00	--
Inversiones inmobiliarias .....	219.893.884	(2,00)	224.379.138
Inversiones en empresa del Grupo asociadas y a LP .....	--	--	--
Inversiones financieras a largo plazo .....	1.181.932	1,00	1.170.250
Otros activos financieros .....	1.181.932	1,00	1.170.250
<b>Total activo no corriente.....</b>	<b>221.143.090</b>	<b>(1,95)</b>	<b>225.549.388</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Existencias .....	9.196	100,00	--
Anticipos a proveedores.....	9.196	100,00	--
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....	1.674.597	(33,85)	2.531.431
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.....	992.930	8,87	912.063
Deudores varios.....	--	(100,00)	170
Otros activos financieros .....	--	--	--
Otros créditos con las administraciones públicas.....	681.667	(57,90)	1.619.198
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo .....	57.579.278	30,05	44.276.115
Créditos a empresas asociadas .....	57.579.278	30,05	44.276.115
Inversiones financieras a corto plazo .....	120	(98,87)	10.618
Otros activos financieros .....	120	(98,87)	10.618
Periodificaciones a corto plazo .....	--	(100,00)	5.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....	475.618	(31,41)	693.463
Tesorería .....	475.618	(31,41)	693.463
<b>Total activo corriente .....</b>	<b>59.738.809</b>	<b>25,72</b>	<b>47.516.627</b>
<b>Total activo .....</b>	<b>280.881.899</b>	<b>2,86</b>	<b>273.066.015</b>

(1) Las cuentas anuales del ejercicio 2014 fueron auditadas por Deloitte, S.L.

(2) Las cuentas anuales del ejercicio 2013 fueron auditadas por Grant Thornton Lux Audit S.A.

	<u>31/12/2014</u>		<u>31/12/2013</u>
	Auditado <sup>(1)</sup>		Auditado <sup>(2)</sup>
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA — PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	(euros)	Var. 14-13 (%)	(euros)
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital .....	267.577.040	--	267.577.040
Reserva legal .....	156.252	100,00	--
Resultados negativos de ejercicios anteriores.....	--	(100,00)	(1.228.592)
Reservas en sociedades consolidadas .....	(9.117.017)	45,97	(6.245.782)
Resultado ejercicio atribuido a la Sociedad.....	11.794.493	695,64	1.482.394
<b>Total patrimonio neto.....</b>	<b>270.410.768</b>	<b>3,37</b>	<b>261.585.060</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Subvenciones.....	1.522.383	(6,67)	1.631.099
Deudas con empresas.....	--	--	--
Deudas a largo plazo .....	6.418.286	(15,38)	7.584.979
Deudas con entidades de crédito .....	4.616.144	(20,16)	5.781.758
Otros pasivos financieros .....	1.802.142	(0,06)	1.803.221
<b>Total pasivo no corriente .....</b>	<b>7.940.669</b>	<b>(13,84)</b>	<b>9.216.078</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo .....	1.356.332	13,03	1.199.965
Deudas con entidades de crédito .....	1.356.200	13,02	1.199.965
Otros pasivos financieros .....	132	100,00	--
Deudas empresas asociadas corto plazo .....	19.201	100,00	--
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	1.154.929	8,45	1.064.912
Proveedores .....	438.119	(48,14)	844.769
Acreedores varios.....	1.534	100,00	--
Otras deudas con las administraciones públicas .....	192.946	(12,35)	220.143
Anticipos de clientes.....	522.330	100,00	--
<b>Total pasivo corriente.....</b>	<b>2.530.462</b>	<b>11,73</b>	<b>2.264.877</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo .....</b>	<b>280.881.899</b>	<b>2,86</b>	<b>273.066.015</b>

(1) Las cuentas anuales del ejercicio 2014 fueron auditadas por Deloitte, S.L.

(2) Las cuentas anuales del ejercicio 2013 fueron auditadas por Grant Thornton Lux Audit S.A.

▪ Cuenta de resultados consolidada auditada de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y 2013

	31/12/2014		31/12/2013
	Auditado <sup>(1)</sup>	Var. 14-13	Auditado <sup>(2)</sup>
	(euros)	(%)	(euros)
<b>CUENTA DE RESULTADOS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b> .....	<b>15.356.313</b>	<b>1,42</b>	<b>15.141.571</b>
Prestaciones de servicios.....	15.356.313	1,42	15.141.571
<b>Otros ingresos de explotación</b> .....	<b>93.176</b>	<b>25,18</b>	<b>74.435</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.....	85.032	14,24	74.435
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.....	8.144	100,00	--
<b>Aprovisionamientos</b> .....	<b>(502.536)</b>	<b>(3,47)</b>	<b>(520.582)</b>
Trabajos realizados por otras empresas .....	(502.536)	(3,47)	(520.582)
<b>Gasto de personal</b> .....	<b>(90.608)</b>	<b>(59,85)</b>	<b>(225.665)</b>
Sueldos, salarios y asimilados .....	(74.643)	(40,45)	(125.335)
Cargas sociales.....	(15.965)	(84,09)	(100.330)
<b>Otros gastos de explotación</b> .....	<b>(2.151.481)</b>	<b>(5,78)</b>	<b>(2.283.369)</b>
Servicios exteriores .....	(939.009)	(29,29)	(1.327.983)
Tributos .....	(1.154.927)	27,29	(907.301)
Pérdida, deterioro y variación provisiones operaciones comerciales.....	(57.545)	19,67	(48.085)
<b>Amortización del inmovilizado</b> .....	<b>(4.469.732)</b>	<b>2,36</b>	<b>(4.366.555)</b>
<b>Imputación subvenciones inmovilizado no financiero y otras</b> .....	<b>108.717</b>	<b>--</b>	<b>108.717</b>
<b>Deterioro y resultado enajenación inmovilizado e inversiones inmobiliarias</b> .....	<b>1.385.143</b>	<b>(116,96)</b>	<b>(8.166.595)</b>
Deterioro y pérdidas.....	1.687.357	(120,82)	(8.103.554)
Resultado por enajenaciones y otras.....	(302.214)	379,39	(63.041)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b> .....	<b>9.728.992</b>	<b>(4.187,07)</b>	<b>(238.043)</b>
<b>Ingresos financieros</b> .....	<b>2.166.621</b>	<b>(4,61)</b>	<b>2.271.319</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros .....	2.166.621	(4,61)	2.271.319
- En empresas asociadas.....	2.092.686	13,43	1.844.994
- En terceros .....	73.935	(82,66)	426.325
<b>Gastos financieros</b> .....	<b>(101.120)</b>	<b>(81,64)</b>	<b>(550.882)</b>
Por deudas vinculadas .....	--	(100,00)	(273.705)
Por deudas con terceros.....	101.120	(136,48)	(277.177)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b> .....	<b>2.065.501</b>	<b>20,06</b>	<b>1.720.437</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b> .....	<b>11.794.493</b>	<b>695,64</b>	<b>1.482.394</b>
Impuestos sobre beneficios.....	--	--	--
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b> .....	<b>11.794.493</b>	<b>695,64</b>	<b>1.482.394</b>
Resultado atribuido a intereses minoritarios .....	--	--	--
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad</b> .....	<b>11.794.493</b>	<b>695,64</b>	<b>1.482.394</b>
<b>Beneficio por acción:</b>			
Beneficio básico y diluido por acción.....	2,65	703,03	0,33

(1) Las cuentas anuales del ejercicio 2014 fueron auditadas por Deloitte, S.L.

(2) Las cuentas anuales del ejercicio 2013 fueron auditadas por Grant Thornton Lux Audit S.A.

## B) Información financiera intermedia—Primer semestre del 2015, cerrado a 30 de junio

- Estado de situación financiera consolidado no auditado de la Sociedad a 30 de junio de 2015

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA—ACTIVO	30/06/2015	Variación	31/12/2014
	No auditado		Auditado <sup>(1)</sup>
	(euros)	(%)	(euros)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado material .....	358	(99,47)	67.274
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material .....	358	(13,11)	412
Inmovilizados en curso y anticipos .....	--	(100,00)	66.862
Inversiones inmobiliarias .....	283.908.076	29,11	219.893.884
Inversiones en empresa del Grupo asociadas y a LP .....	--	--	--
Inversiones financieras a largo plazo .....	1.914.882	62,01	1.181.932
Otros activos financieros .....	1.914.882	62,01	1.181.932
<b>Total activo no corriente.....</b>	<b>285.823.316</b>	<b>29,25</b>	<b>221.143.090</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Existencias .....	266.554	2.798,59	9.196
Anticipos a proveedores.....	266.554	2.798,59	9.196
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....	2.067.115	23,44	1.674.597
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.....	1.329.545	33,90	992.930
Deudores varios.....	19.483	100,00	--
Otros activos financieros .....	--	--	--
Otros créditos con las administraciones públicas.....	718.087	5,34	681.667
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo .....	32.596.791	(43,39)	57.579.278
Créditos a empresas asociadas .....	32.596.791	(43,39)	57.579.278
Inversiones financieras a corto plazo .....	--	(100)	120
Otros activos financieros .....	--	(100)	120
Periodificaciones a corto plazo .....	--	--	--
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....	225.900	(52,50)	475.618
Tesorería .....	225.900	(52,50)	475.618
<b>Total activo corriente .....</b>	<b>35.156.360</b>	<b>(41,15)</b>	<b>59.738.809</b>
<b>Total activo .....</b>	<b>320.979.676</b>	<b>14,28</b>	<b>280.881.899</b>

(1) Las cuentas anuales del ejercicio 2014 fueron auditadas por Deloitte, S.L.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA — PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2015	Variación	31/12/2014
	No auditado		Auditado <sup>(1)</sup>
	(euros)	(%)	(euros)
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital .....	267.577.040	--	267.577.040
Reserva legal .....	156.252	--	156.252
Resultados negativos de ejercicios anteriores.....	--	--	--
Reservas en sociedades consolidadas .....	2.673.040	(129,32)	(9.117.017)
Resultado del periodo atribuido a la Sociedad .....	4.877.962	(58,64)	11.794.493
<b>Total patrimonio neto.....</b>	<b>275.284.293</b>	<b>1,80</b>	<b>270.410.768</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Subvenciones.....	1.468.025	(3,57)	1.522.383
Deudas con empresas.....	--	--	--
Deudas a largo plazo .....	32.551.901	407,17	6.418.286
Deudas con entidades de crédito .....	28.440.276	516,10	4.616.144
Otros pasivos financieros .....	4.111.625	128,15	1.802.142
<b>Total pasivo no corriente .....</b>	<b>34.019.926</b>	<b>328,43</b>	<b>7.940.669</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas a corto plazo .....	10.210.140	652,78	1.356.332
Deudas con entidades de crédito .....	10.210.140	652,85	1.356.200
Otros pasivos financieros .....	--	(100,00)	132
Deudas empresas asociadas corto plazo .....	4.689	(75,58)	19.201
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	1.460.629	26,47	1.154.929
Proveedores .....	731.380	66,94	438.119
Acreedores varios .....	6.195	303,85	1.534
Otras deudas con las administraciones públicas .....	411.713	113,38	192.946
Anticipos de clientes.....	311.340	(40,39)	522.330
<b>Total pasivo corriente.....</b>	<b>11.675.457</b>	<b>361,40</b>	<b>2.530.462</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo .....</b>	<b>320.979.676</b>	<b>14,28</b>	<b>280.881.899</b>

(1) Las cuentas anuales del ejercicio 2014 fueron auditadas por Deloitte, S.L.

▪ Cuenta de resultados consolidada no auditada de la Sociedad a 30 de junio de 2015

	30/06/2015		30/06/2014
	No auditado (euros)	Var. 15-14 (%)	No auditado (euros)
<b>CUENTA DE RESULTADOS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b> .....	<b>8.526.815</b>	<b>28,56</b>	<b>6.632.790</b>
Prestaciones de servicios.....	8.526.815	28,56	6.632.790
<b>Otros ingresos de explotación</b> .....	<b>524.374</b>	<b>100,00</b>	--
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.....	524.374	100,00	--
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.....	--	--	--
<b>Aprovisionamientos</b> .....	<b>(605.772)</b>	<b>(15,99)</b>	<b>(721.093)</b>
Trabajos realizados por otras empresas .....	(605.772)	(15,99)	(721.093)
<b>Gasto de personal</b> .....	<b>(47.472)</b>	<b>4,97</b>	<b>(45.223)</b>
Sueldos, salarios y asimilados.....	(39.695)	3,10	(38.502)
Cargas sociales.....	(7.777)	15,71	(6.721)
<b>Otros gastos de explotación</b> .....	<b>(1.126.175)</b>	<b>91,51</b>	<b>(588.061)</b>
Servicios exteriores .....	(479.597)	(13,22)	(552.681)
Tributos .....	(15.285)	12,74	(13.558)
Pérdida, deterioro y variación provisiones operaciones comerciales.....	(631.294)	2.792,92	(21.822)
<b>Amortización del inmovilizado</b> .....	<b>(2.570.375)</b>	<b>14,95</b>	<b>(2.236.031)</b>
<b>Imputación subvenciones inmovilizado no financiero y otras</b> .....	<b>54.358</b>	<b>(13,03)</b>	<b>62.503</b>
<b>Deterioro y resultado enajenación inmovilizado e inversiones inmobiliarias</b> .....	<b>(329.210)</b>	<b>(89,76)</b>	<b>(3.215.423)</b>
Deterioro y pérdidas.....	(297.909)	(90,07)	(3.000.000)
Resultado por enajenaciones y otras.....	(31.301)	(85,47)	(215.423)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b> .....	<b>4.426.542</b>	<b>(4.104,54)</b>	<b>(110.538)</b>
<b>Ingresos financieros</b> .....	<b>790.647</b>	<b>49,37</b>	<b>529.332</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros .....	790.647	49,37	529.332
- En empresas asociadas.....	777.341	55,78	499.005
- En terceros .....	13.306	(56,12)	30.327
<b>Gastos financieros</b> .....	<b>(339.227)</b>	<b>467,67</b>	<b>(59.758)</b>
Por deudas vinculadas.....	--	--	--
Por deudas con terceros.....	(339.227)	467,67	(59.758)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b> .....	<b>451.420</b>	<b>(3,87)</b>	<b>469.574</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b> .....	<b>4.877.962</b>	<b>1.258,63</b>	<b>359.036</b>
Impuestos sobre beneficios.....	--	(100)	(3.210)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO</b> .....	<b>4.877.962</b>	<b>1.270,88</b>	<b>355.826</b>
Resultado atribuido a intereses minoritarios .....	--	--	--
<b>Resultado del periodo atribuido a la Sociedad</b> .....	<b>4.877.962</b>	<b>1.270,88</b>	<b>355.826</b>
<b>Beneficio por acción:</b>			
Beneficio básico y diluido por acción.....	1,1	12,75	0,08

### C) Otras magnitudes financieras

La tabla siguiente recoge los ingresos del Grupo por tipo de activo y el porcentaje que representa cada uno de ellos sobre los ingresos totales del Grupo a 30 de junio de 2015 y 2014.

INGRESOS POR TIPO DE ACTIVO	30/06/2015		30/06/2014	
	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.....	3.596.594	39,50	3.276.588	49,40
Oficinas .....	1.998.096	21,94	947.065	14,28
Comercial.....	2.982.740	32,76	2.409.137	36,32
Industrial.....	440.790	4,84	--	--
Otros ingresos.....	32.968	0,96	--	--
<b>Total.....</b>	<b>9.051.188</b>	<b>100</b>	<b>6.632.790</b>	<b>100</b>

A 30 de junio de 2015, un 40% aproximadamente de los ingresos del Grupo fueron generados por los activos afectos al sector hotelero (49% a 30 de junio de 2014). Para el resto de tipos activos, véase la tabla anterior.

La tabla siguiente recoge los ingresos del Grupo por localización geográfica de sus activos y el porcentaje que representa cada uno de ellos sobre los ingresos totales del Grupo a 30 de junio de 2015 y 2014.

INGRESOS POR LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	30/06/2015		30/06/2014	
	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.....	6.020.509	66,52	3.927.081	59,21
Huelva.....	2.362.957	26,11	2.037.988	30,73
Castellón.....	667.722	7,38	667.722	10,07
Cáceres .....	0	0	0	0
<b>Total.....</b>	<b>9.051.188</b>	<b>100,00</b>	<b>6.632.790</b>	<b>100,00</b>

Según la tabla anterior, a 30 de junio de 2015, todos los ingresos se generaron España, principalmente en Madrid y Huelva (conjuntamente el 93% aproximadamente del total de los ingresos del Grupo). Madrid mantiene, con respecto a 30 de junio de 2014, su contribución a los ingresos totales del Grupo (aproximadamente el 67%) mientras que Huelva aumenta un 4,62% (26,11% a 30 de junio de 2014) y Castellón los disminuye un 2,69% (7,38% a 30 de junio de 2014). Cáceres no generó ingresos ni en 2014 ni a 30 de junio de 2015, dado que el contrato de arrendamiento del único activo localizado allí se resolvió anticipadamente a finales del 2013.

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

### **5.1. Importe nominal máximo**

El importe nominal máximo de los Valores que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base será de 80 millones de euros. La divisa de los Valores será el euro (€).

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.

### **5.2. Plazo de vigencia del documento base informativo de incorporación**

El plazo de vigencia del presente Documento Base es de 12 meses a partir de la fecha de la incorporación del mismo 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. Cada emisión se formalizará mediante el envío y depósito en el MARF de las Condiciones Finales de los Valores.

### **5.3. 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 del Grupo, fundamentalmente.

## **6. DESCRIPCIÓN DEL TIPO Y LA CLASE DE LOS VALORES**

Al amparo del presente Documento Base, el Emisor podrá incorporar en el MARF Valores simples y Valores subordinados. Asimismo, según establezca en las correspondientes Condiciones Finales, los Valores que se emitan 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 16). La determinación del tipo de interés aplicable a los Valores (véase epígrafe 13) y la fecha de vencimiento (véase epígrafe 12), 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. En base a su condición de Valores subordinados se sitúan a efectos de prelación de créditos tras todos los acreedores con privilegio y ordinarios (véase epígrafe 9).

La información relativa al código ISIN (*International Securities Identification Number*), u otros códigos utilizados internacionalmente, de cada una de las emisiones de Valores incorporados en el MARF al amparo del presente Documento Base, 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.

## **7. VALOR NOMINAL UNITARIO DE LOS VALORES Y EFECTIVO**

### **7.1. 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.

### **7.2. 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.

## **8. 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 incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base estarán representados mediante anotaciones en cuenta, de conformidad con la normativa del MARF en el que se solicitará su incorporación.

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.

## **9. ORDEN DE PRELACIÓN DE LOS VALORES**

Tal y como se indica en el epígrafe 16, 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*

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 a 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 ordinarios que a la fecha tenga la Sociedad y no gozarán de preferencia entre ellos.

## **10. FECHA DE EMISIÓN Y DESEMBOLSO DE LOS VALORES**

En las Condiciones Finales de cada emisión se establecerá la fecha de emisión y desembolso de los Valores. La fecha de emisión de los Valores no podrá ser posterior a la fecha de expiración del presente Documento Base (véase epígrafe 5.2).

## 11. 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. En el caso de que se produjese una prórroga, el Emisor realizará la oportuna comunicación mediante la correspondiente publicación en la página web del MARF ([www.aiaf.es/esp/asp/Portadas/HomeMARF.aspx](http://www.aiaf.es/esp/asp/Portadas/HomeMARF.aspx)).

Los inversores podrán remitir sus solicitudes a través de las entidades colocadoras según se indique en las respectivas Condiciones Finales.

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

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

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 y, en ningún caso, podrá ser inferior a 2 años ni superior a 7 años. Asimismo, 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 inversores, 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 (a no ser 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, ya lo sea en una o varias fechas determinadas y a uno o varios precios determinados, todo ello 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**

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(s) fecha(s) especificada(s) en las Condiciones Finales como fecha(s) de amortización anticipada por el suscriptor (la "**Fecha de Amortización Anticipada por el Tenedor**"). La Fecha de Amortización Anticipada por el Tenedor podrá(n) ser una(s) fecha(s) determinada(s) 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 activos 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 del tenedor**

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.

Dado que los Valores que se emitan se incorporarán en el MARF, su amortización se producirá de acuerdo con las normas de funcionamiento del MARF. El importe nominal del valor se abonará a su titular legítimo en la fecha de vencimiento por la Entidad Agente, quien no asume obligación ni responsabilidad alguna en cuanto al reembolso por parte del Emisor de los Valores a su vencimiento.

En el caso de que el reembolso coincidiera con un día inhábil según el calendario "TARGET2" (*Trans-European 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.

### **13. 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.**

#### **13.1. 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 que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base 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 que conferirá al tenedor de los Valores los derechos que se establecen en la Ley de Sociedades de Capital y en el correspondiente reglamento de sindicato de obligacionistas. Asimismo se nombraría, en su caso, a un comisario que represente los intereses de los tenedores de los Valores.

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

##### ***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.

- (A) Valores con un tipo de interés fijo;**
- (B) Valores "cupón cero"; y**
- (C) 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.

En los Valores y siempre que no se especifique otra cosa, la base de referencia será *Euro Interbank Offered Rate* para el Euro (Euribor), al 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) de 2 días hábiles antes de 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.

### **Periodicidad del tipo de interés**

El tipo de interés de los Valores se podrá realizar 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 en forma de “cupón cero” (pagando su rendimiento de una sola vez a vencimiento, mediante la diferencia entre el importe satisfecho de la emisión y el comprometido a rembolsar al vencimiento); o (iii) mediante el pago de cupones periódicos combinado con primas de suscripción o amortización.

### **Precio de emisión, amortización y consideraciones sobre el interés de los Valores**

#### ▪ **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 12 y según se determine en las correspondientes Condiciones Finales, se podrán emitir Valores en los que el Emisor y/o los inversores 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, a uno o varios precios determinados en las Condiciones Finales. Asimismo, los Valores podrán amortizarse anticipadamente, en su caso, mediante la reducción de su valor nominal unitario.

#### ▪ **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](http://www.saintcroixhi.com)), en la página web del MARF ([www.aiaf.es/esp/aspx/Portadas/HomeMARF.aspx](http://www.aiaf.es/esp/aspx/Portadas/HomeMARF.aspx)) y en Bloomberg y/o Reuters, según se indique en las Condiciones Finales.

### **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 vencimiento 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 “Interés” del epígrafe 13.2).

- 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 a vencimiento, para el cálculo del último cupón habrá que añadir la prima de reembolso pagadera a 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:

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

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.

### **13.3. 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, pagando a sus titulares el valor de amortización anticipada que resulte, la Entidad Agente determinará su valor.

#### **13.4. 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.

#### **13.5. 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<sub>0</sub>* = Precio de emisión del valor.

*F<sub>j</sub>* = 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.

#### **13.6. 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 15 años computados desde la fecha de vencimiento de los Valores. Por su parte, el plazo para reclamar el pago de los intereses de los Valores prescribe a los 5 años computados desde la fecha de su correspondiente vencimiento.

#### **13.7. 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.

#### **13.8. Fiscalidad de los Valores**

A los Valores que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base les será de aplicación el régimen fiscal general vigente en España en cada momento para las emisiones de valores de renta fija.

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).

En particular, dicho régimen fiscal general viene regulado 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 1777/2004, de 30 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**”).

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.

#### **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 108 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 25.2 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 19,5% para los primeros 6.000 euros (19% a partir de 2016), al 21,5% para la renta comprendida entre 6.000,01 euros y 50.000 euros (21% a partir de 2016), y al 23,5% para la renta que exceda de los citados 50.000 euros (23% a partir de 2016).

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 19,5% (19% a partir de 2016).

– *Impuesto sobre el Patrimonio (el “IP”):*

La Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015 estableció la prórroga del IP para el ejercicio 2015.

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 2015 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 28% (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 19,5% (19% a partir de 2016), 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 19,5% (19% a partir de 2016).

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 19,5% (19% a partir de 2016) a cuenta del IRNR.

En este sentido, a estas emisiones le será 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 2003/48/CE 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 19,5%, 19% a partir de 2016) 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.

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

El servicio financiero de los Valores que se incorporen en el MARF al amparo del presente Documento Base, incluyendo las labores de agente de pagos y de agente de cálculo, será atendido por Renta 4 (la “**Entidad Agente**”). 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 el plazo de 5 días hábiles computados desde la fecha en la Entidad Agente tuviese conocimiento el error.

El Emisor se reserva el derecho a sustituir a la Entidad Agente cuando lo considere oportuno y a designar a una nueva entidad agente o, en su caso, una entidad de agencia de pagos y a una entidad de agencia de cálculo distintas, que necesariamente deberá(n) disponer de la capacidad y medios suficientes para llevar a cabo estas funciones en el MARF. Las Condiciones Finales recogerán esta información.

En el caso de que la Entidad Agente renunciase a actuar o no pudiera ejercer sus funciones, el Emisor nombrará una nueva entidad agente en un plazo no superior a 15 días hábiles, desde la notificación de renuncia del anterior Entidad Agente, comunicándose el nombramiento al MARF.

En todo caso, 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.

#### **15. LEGISLACIÓN APLICABLE**

El régimen legal aplicable a los Valores es el previsto 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.

#### **16. GARANTÍAS EN SU CASO**

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.

#### **17. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA 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 entidades colocadoras adicionales 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.

### **18. 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 118 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 solicitar la incorporación del 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 del Grupo, fundamentalmente.

El presente Documento Base incluye la información requerida en el Anexo 1-C—*“Documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo”* de la Circular 3/2014, 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 3/2014, en particular (i) de las cuentas anuales consolidadas auditadas presentadas por la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013; (ii) del informe de evaluación crediticia; y (iii) de los estados financieros intermedios consolidados no auditados a 30 de junio de 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.

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.

**19. COSTES PARA EL EMISOR DE TODOS LOS SERVICIOS DE ASESORAMIENTO LEGAL, FINANCIERO, AUDITORIA 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 60.000 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 28 de septiembre de 2015.

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

---

D. Marco Colomer Barrigón  
Presidente y Consejero Delegado

## II. ANEXOS—DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

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

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

Las “[DENOMINACIÓN EMISIÓN]” emitidas por Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (“Saint Croix”, la “Sociedad” o el “Emisor”) 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 28 de septiembre de 2015.

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/asp/Portadas/HomeMARF.aspx](http://www.aiaf.es/esp/asp/Portadas/HomeMARF.aspx)) y en la página web de la Sociedad ([www.saintcroixhi.com](http://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 (“Documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo”) de la Circular 3/2014, de 29 de octubre, 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.] [●], en virtud de la delegación de facultades otorgada mediante acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, adoptado en su reunión de 29 de julio de 2015, 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.] [●] declara que (i) tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en las mismas es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido; y (ii) 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 (80 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] [Código ISIN] [Si la emisión es fungible con otra previa, indicar]
4	Divisa de los Valores.....	Euro (€)
5	Garante y naturaleza garantía .....	[Nombre y tipología de la garantía. En su defecto, N/A]
6	Importe nominal y efectivo de la emisión .....	Importe nominal: [●] Importe efectivo: [●]

**“[DENOMINACIÓN DE LA EMISIÓN]”**

---

<b>7</b>	<b>Importe nominal y efectivo de los Valores .....</b>	Importe nominal unitario: [●] Precio de emisión: [●]% Efectivo inicial: [●] por título Número de valores: [●]
<b>8</b>	<b>Fecha de emisión de los Valores ....</b>	[●] de [●] de [●]
<b>9</b>	<b>Fecha de desembolso de los Valores .....</b>	[●] de [●] de [●]
<b>10</b>	<b>Tipo de interés de los Valores.....</b>	<b>[Tipo de interés: fijo, variable, etc.]</b>  Información adicional sobre el tipo de interés de los valores puede encontrarse en los apartados 15 y siguientes de las presentes Condiciones Finales.
<b>11</b>	<b>Fecha y sistema de amortización final de los Valores .....</b>	[●] de [●] de [●]  <b>[Sistema de amortización: a la par al vencimiento, por reducción del nominal, variable, etc.]</b>  Información adicional sobre las condiciones de amortización de los valores puede encontrarse en los apartados 18 y siguientes de las presentes Condiciones Finales.
<b>12</b>	<b>Opciones de amortización anticipada de los Valores.....</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Para el Emisor: [●]</li><li>▪ Para el inversor: [●]</li></ul> Información adicional sobre las opciones de amortización de los valores puede encontrarse en los apartados 19 y siguientes de las presentes Condiciones Finales.
<b>13</b>	<b>Incorporación de los Valores .....</b>	Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF)
<b>14</b>	<b>Representación, compensación y liquidación de los Valores.....</b>	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 <b>[otro sistema]</b> ].

**TIPO DE INTERÉS**

---

<b>15</b>	<b>Tipo de interés fijo .....</b>	<b>[Indicar si será pagadero anual, semestral o trimestralmente. En otro caso, N/A]</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Base de cálculo para el devengo de intereses: <b>[Indicar Act/Act; Act/365; Act/360]</b></li><li>▪ Fecha de inicio de devengo de intereses: <b>[●] de [●] de [●]</b></li><li>▪ Importes irregulares: <b>[En su caso, se señalarán aquí las fechas e importes irregulares que existan]</b></li><li>▪ Fechas de pago de los cupones: <b>[El día [●] de [●] de [●], desde el año [●] hasta el año [●], ambos incluidos]</b></li></ul>
-----------	-----------------------------------	--

**“[DENOMINACIÓN DE LA EMISIÓN]”**

---

- 16 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]**
- Otras características relacionadas con el tipo de interés:  
**[Indicar que no existen o, en su caso, incluir detalles]**
  - 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]**
- 17 Cupón cero ..... **[Indicar. En otro caso, N/A]**
- Precio y prima de amortización:  
**[●]% y [●]%**

**AMORTIZACIÓN DE LOS VALORES**

---

- 18 Fecha de amortización de los  
Valores a vencimiento ..... **[●] de [●] de [●]**
- Precio: **[●]%**

**“[DENOMINACIÓN DE LA EMISIÓN]”**

19	<b>Amortización anticipada de los Valores por el Emisor.....</b>	<b>[Determinar. En otro caso, N/A]</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fechas: [●]</li> <li>▪ Total: [●]</li> <li>▪ Parcial: [●]</li> <li>▪ Valores a amortizar: [●]</li> <li>▪ Precio: [●]</li> <li>▪ Condiciones: [●]</li> </ul>
20	<b>Amortización anticipada de los Valores por el tenedor.....</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Causas y fechas:  <b>[[Causa], dentro de los [5] días siguientes a la publicación por el Emisor del supuesto de vencimiento anticipado.]</b> </li> <li>▪ Total: [●]</li> <li>▪ Parcial: [●]</li> <li>▪ Valores a amortizar: [●]</li> <li>▪ Precio: [●]</li> <li>▪ Condiciones: [●]</li> </ul>
21	<b>Limitación de derechos del tenedor de los Valores.....</b>	<b>[●]</b>
<b>RATING DEL EMISOR Y DE LA EMISIÓN</b>		
22	<b>Rating del Emisor.....</b>	<b>[●]</b>
23	<b>Rating de los Valores .....</b>	<b>[●]</b>
<b>DISTRIBUCIÓN, COLOCACIÓN, LIQUIDEZ Y ASEGURAMIENTO</b>		
24	<b>Colectivo de potenciales suscriptores.....</b>	<b>Inversores cualificados [concretar países]</b>
25	<b>Periodo de suscripción .....</b>	<b>[El [●] de [●] de [●], desde las [●] horas ([CET]) hasta las [●] horas ([CET])</b>
26	<b>Tramitación de la suscripción .....</b>	<b>[●]</b>
27	<b>Procedimiento de adjudicación y colocación de los Valores .....</b>	<b>[●]</b>
28	<b>Fecha de desembolso .....</b>	<b>[●] de [●] de [●]</b>
29	<b>Entidades Directora(s).....</b>	<b>[Entidad. En otro caso, N/A]</b> <b>[entidad]</b>
30	<b>Entidades Co-Directora(s).....</b>	<b>[Entidad. En otro caso, N/A]</b> <b>[entidad]</b>

**“[DENOMINACIÓN DE LA EMISIÓN]”**

- 
- 31 Entidad(es) Asegurador(as) ..... ▫ **[Entidad. En otro caso, N/A]**  
 Importe: [●]  
 Condiciones: [●]  
 Fecha suscripción contrato: [●]
- **[Entidad]**  
 Importe: [●]  
 Condiciones: [●]  
 Fecha suscripción contrato: [●]
- Importe total asegurado: [●]
- 32 Entidad(es) Colocadora(s)..... ▫ **[Entidad. En otro caso, N/A]**  
 Importe: [●]
- **[Entidad]**  
 Importe: [●]
- Importe total: [●]
- 33 Entidad(es) de contrapartida y obligaciones de liquidez ..... **[Entidad. En otro caso, N/A]**
- 34 Restricciones de venta o a la libre circulación de los Valores ..... **[●]**
- 35 Representación de los inversores .. **[●]**
- 36 TAE, TIR para el tomador de los Valores ..... ▫ TAE: [●]  
 ▫ TIR: [●]
- 37 Interés efectivo previsto para el Emisor ..... ▫ TIR: [●]  
 ▫ Gastos: [●]  
 ▫ Total gastos de la emisión: [●]

**INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES**

- 
- 38 Entidad Agente ..... **[●] [Se identificará, en su caso, las entidades que asuman independientemente las funciones de agencia de pagos y cálculos]**
- 39 Calendario relevante para el pago de los flujos establecidos en la emisión..... **[“Target2”] [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.: [●]

**EMISOR**

Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.  
Glorieta de Cuatro Caminos, núm. 6 y 7, 4ª planta  
28020 Madrid

**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

**ENTIDAD AGENTE**

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