



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

---

# **Informe de Gestión Consolidado**

Tercer trimestre de 2014

30 de septiembre de 2014

*Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 4ª planta  
E-28020 Madrid (España)  
N.I.F.: A-87.093.902*

# Índice

<b>Informe de Gestión Consolidado</b>	<b>3</b>
<b>1. Información general</b>	<b>6</b>
<b>2. Explicación de las cifras consolidadas al 30 de septiembre de 2014</b>	<b>9</b>
<b>3. Beneficios por acción al 30 de septiembre de 2014</b>	<b>12</b>
<b>4. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>12</b>
<b>5. Inversiones y desinversiones durante 2014 (3 T 2014)</b>	<b>14</b>
<b>6. Deuda bancaria</b>	<b>14</b>
<b>7. Dividendos</b>	<b>15</b>
<b>8. Adquisición de acciones propias</b>	<b>15</b>
<b>9. Hechos posteriores al 30 de septiembre de 2014</b>	<b>15</b>
<b>10. Principales riesgos del Grupo</b>	<b>15</b>

# **Informe de Gestión Consolidado**

30 de Septiembre de 2014

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**  
**Estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2014**  
**(Euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>216,276,060</b>	<b>225,549,389</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b>261,128,750</b>	<b>261,585,060</b>
Inmovilizado material	440	-	Capital social	267.577.040	267.577.040
Inversiones inmobiliarias	215.091.888	224.379.139	Reserva legal	156.252	-
Otros activos financieros	1.183.732	1.170.250	Reserva de consolidación	-9.117.016	-6.245.782
			Pérdidas de ejercicios anteriores	-192.900	-1.228.592
			Resultado neto del ejercicio	2.705.374	1.482.394
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>8.513.133</b>	<b>9.216.079</b>
			Subvenciones	1.549.560	1.631.099
			Deuda financiera a largo plazo	5.085.580	5.781.758
			Otras deudas financieras	1.877.993	1.803.222
<b>ACTIVO CORRENTE</b>	<b>56.319.120</b>	<b>47.516.627</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.953.297</b>	<b>2.264.877</b>
Deudores	1.175.261	912.233	Deudas financieras a corto plazo	1.025.635	1.199.965
Inversiones Compañías Grupo y asociadas a corto	54.342.506	44.276.115	Proveedores y acreedores	353.110	844.769
Anticipos a proveedores	7.688	10.618	Impuesto corriente	-	6.929
Deudas de administraciones públicas	632.560	1.619.198	Deudas con administraciones públicas	501.938	213.214
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	161.105	693.463	Ajustes por periodificación	1.072.614	-
Ajustes por periodificación	-	5.000			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>272,595,180</b>	<b>273,066,016</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>272,595,180</b>	<b>273,066,016</b>

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de resultados consolidada para el período de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2014**  
**(Euros)**

	<b>30.09.2014</b>	<b>30.09.2013</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Ingresos	10.461.628	10.600.296
Aprovisionamientos	-766.645	-821.679
Gastos de personal	-67.253	-203.249
Otros gastos de explotación	-1.043.099	-1.024.481
Depreciación y amortización	-3.351.848	-3.248.023
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio y otros ingresos de explotación	93.143	81.539
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	-4.261.463	-6.000.000
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.064.463</b>	<b>-615.597</b>
Ingresos financieros de Compañías del Grupo	1.670.809	1.265.652
Ingresos financieros de terceros	57.844	-
<b>Ingresos financieros</b>	<b>1.728.653</b>	<b>1.265.652</b>
Gastos financieros de Compañías del Grupo	-	-
Gastos financieros de terceros	-87.742	-293.217
<b>Gastos financieros</b>	<b>-87.742</b>	<b>-293.217</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>1.640.911</b>	<b>972.435</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.705.374</b>	<b>356.838</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-4.473
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>2.705.374</b>	<b>352.365</b>
<b>Resultado por acción [beneficio / (pérdida)] atribuible a los accionistas</b>	<b>0,61</b>	<b>0,08</b>

## **Informe de gestión consolidado 30 de septiembre de 2014**

### **1. Información general**

#### **Introducción**

"**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**", (anteriormente denominada SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIÉTÉ ANONYME", en lo sucesivo, la "Compañía") fue constituida el **1 de diciembre de 2011** bajo la legislación de Luxemburgo teniendo, desde su constitución, su domicilio social en 9B, Boulevard Prince Henri, L-1724 de Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo e inscrito en el Registro Mercantil de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés) bajo el número B165103. Como se explica en este mismo apartado del informe de gestión consolidado del Grupo para los primeros 9 meses del ejercicio 2014, la Compañía ha trasladado su domicilio social, lugar de gestión efectiva y la administración central de la Compañía de 9B, Boulevard Príncipe Henri L-1724 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo a la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 4ª planta, E-28020, Madrid, España.

La actividad de la Compañía incluye la participación en el capital de Compañías, principalmente españolas, denominadas "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (en adelante "SOCIMI") o en otras Compañías, residentes o no en España, que tienen objetos sociales similares a los de las SOCIMI y que están sujetas a la obligatoriedad de distribución de sus beneficios de manera análoga o similar a lo establecido en la política legal, fiscal o estatutaria de las SOCIMI de nacionalidad española.

La Compañía fue constituida mediante una operación de contribución en especie, a través de la cual los accionistas de las dos filiales, inicialmente constituidas en 2009, aportaron todas sus acciones a la Compañía en forma de capital. Esta operación se basó en una valoración encargada por los Consejos de Administración de ambas filiales con fecha 1 de diciembre de 2011. La valoración utilizada para la operación se realizó en base al coste del patrimonio neto de las dos filiales al 30 de septiembre de 2011 modificada por los ajustes del valor razonable de sus activos y pasivos que dieron lugar a la ecuación de canje. Mediante esta operación de canje de acciones o contribución en especie, la Compañía obtuvo el 100% de las acciones de las dos filiales. La Compañía se constituyó con 3.784.368 acciones con un valor nominal de 60,10 euros por acción, resultando pues un capital social inicial de 227.440.517 euros.

El **15 de diciembre de 2011**, el Consejo de Administración de la Compañía decidió aumentar el capital social de la misma por un importe de 40.136.523 euros mediante la emisión de 667.829 nuevas acciones con un valor nominal de 60.10 euros por acción. Dicho aumento de capital fue ofrecido para su suscripción a los accionistas ya existentes y a otros accionistas externos. Algunos de los socios fundadores o accionistas ya existentes renunciaron a sus derechos de suscripción preferente, pero dos de ellos, PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. y COGEIN, S.L. suscribieron una parte de la ampliación de capital (23.926.050,40 euros). Los nuevos accionistas suscribieron el resto de la ampliación de capital (16.210.472,50 euros). Todas las acciones de la Compañía fueron emitidas bajo la Ley de Luxemburgo. Tras el mencionado aumento de capital y, por tanto, hasta hoy, el capital social de la Compañía asciende a 267.577.040 euros y está formado por 4.452.197 acciones con un valor nominal de 60.10 euros por acción. Todas las acciones son de la misma clase. Todas las acciones tienen los mismos derechos de voto. La Compañía puede emitir nuevas acciones con objeto de financiar adquisiciones o canjearlas en una operación de adquisición.

Las acciones de la Compañía (4.452.197 acciones), representativas del capital social de la misma, fueron admitidas a cotización en el primer mercado regulado de la Bolsa de Valores de Luxemburgo el **21 de diciembre de 2011** y figuran desde entonces en la lista oficial de la misma. Las acciones de la Compañía están dentro del sistema Euroclear bajo el número de

código común 072069463. El Código ISIN de las acciones de la Compañía es **LU0720694636** y el nombre identificativo en la Bolsa de Luxemburgo (CBL) es **StCroixHldgImSo**.

El valor de cotización de las acciones de la Compañía al **30 de septiembre de 2014** es de 60,80 euros por acción.

Aunque en la constitución de la Compañía en diciembre de 2011, ésta tenía la propiedad del 100% de las acciones de dos filiales (SOCIMI), hoy en día, la Compañía posee el 100% de una sola SOCIMI constituida bajo la ley española, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. que desde el ejercicio 2013 se fusionó con la otra SOCIMI que inicialmente formaba parte del portfolio de participaciones de la Compañía y que se denominaba COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS, SOCIMI, S.A.U.

Durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014, no ha habido ninguna operación corporativa que afecte al capital social de la Compañía.

La Compañía se dedica principalmente al negocio de explotación de inmuebles en renta.

### **Traslado del domicilio social y administración efectiva de la Compañía**

**El 10 de junio de 2014**, el 100% de los accionistas de la Compañía aprobaron, por unanimidad, entre otros, y dentro del marco de una **Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas**:

- Traslado de la sede social, el lugar de gestión efectiva y la administración central de la Compañía del 9B, Boulevard Príncipe Henri L-1724 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, a la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 4ª planta, E-28020, Madrid, España;
- Cambio de nombre de la Compañía de "Saint Croix Holding Immobilier S.A." a "Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.";
- Aprobación de los estados financieros intermedios de la Compañía al 31 de mayo de 2014;
- Adaptación de los Estatutos de la Compañía para cumplir con la Ley Española y aprobación de los nuevos Estatutos Sociales y aprobación del Reglamento de la Junta General de Accionistas;
- Aprobación del cambio de miembros del Consejo de Administración y auditor así como aprobación de su gestión;
- Nombramiento de los nuevos miembros del Consejo de Administración de la Compañía en España, por un período de seis 6 años;
- Nombramiento del nuevo auditor de la Compañía en España para el año fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2014;
- Designación de las personas que representen a la Compañía en España ante cualquier autoridad para hacer lo que se considere necesario en relación con cualquier proceso administrativo o fiscal o de cualquier naturaleza con objeto de instrumentalizar las medidas aprobadas en relación al cambio de domicilio, lugar gestión efectiva y administración central de la Compañía.

**El 11 de junio de 2014**, tiene lugar **una nueva reunión del Consejo de Administración** en Madrid. Los principales acuerdos adoptados son:

- El Consejo de Administración toma razón de las decisiones aprobadas por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Compañía con fecha 10 de junio de 2014 detalladas anteriormente y nombra a nuevos Consejeros de la siguiente manera: (i) Presidente y Consejero Delegado: D. Marco Colomer Barrigón; (ii) Consejero: D. Jose Luis Colomer Barrigón; (iii) Consejero: Celestino Martín Barrigón; y (iv) Secretario no Consejero: D. José Juan Cano Resina.
- Aprobación del Reglamento del Consejo de Administración en virtud del artículo 528 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Creación de una Comisión de Auditoría. De conformidad con el artículo 12.1 y 13 del Reglamento del Consejo de Administración, se acuerda crear un Comité de Auditoría integrado por tres miembros que tiene a su vez que ser miembros del Consejo de Administración. Se acuerda delegar en este Comité de Auditoría la función de control interno, las acciones de auditoría interna y gestión del riesgo del Consejo de Administración y, en particular, las que se contienen en el artículo 13.9 del Reglamento del Consejo de Administración. También se acuerda designar como Presidente de la Comisión de Auditoría a D. Celestino Martín Barrigón. También se acuerda nombrar a D. José Luis Colomer Barrigón como Secretario del Comité Ejecutivo. Ambos cargos se designan durante un período de seis años.
- Se faculta a D. Marco Colomer Barrigón para actuar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) para obtener el certificado de personas jurídicas (CIFRADO) previstas en la resolución del Presidente de la CNMV del 16 de noviembre de 2011 y se autoriza su uso por cuenta de la Compañía para cumplir con respecto a los procedimientos y obligaciones con la CNMV, todo según el registro oficial de CNMV.
- Se faculta a D. Marco Colomer Barrigón para actuar ante la CNMV para obtener el certificado de personas jurídicas (CIFRADO) previsto en la resolución del Presidente de la CNMV el 16 de noviembre de 2011 y se autoriza su uso para informar a la CNMV de cualquier hecho relevante bajo el código "RSS" (hecho significativo o relevante) y "CIG" (informe anual de gobierno corporativo), todo según el registro oficial de CNMV.

El **15 de octubre de 2014**, el Registro Mercantil de Madrid ha registrado e inscrito la Compañía en Madrid (España). Ello implica, entre otros, que la Compañía obtiene la nacionalidad española. Por otro lado, el número de identificación fiscal de la Compañía es el A-87093902.

#### Otros

- El ejercicio social y fiscal comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año. No obstante, dado el momento en el que se ha realizado el traslado de la sede efectiva de la Compañía, la información financiera consolidada incluida en este informe abarca el período de nueve meses que termina el 30 de septiembre de 2014 para la filial CIBRA y el período excepcional de 4 meses para la Compañía Holding (desde el 1 de junio al 30 de septiembre de 2014).
- El **10 de junio de 2014**, la Junta General Ordinaria de la Compañía aprobó la propuesta presentada por el Consejo de Administración de la Sociedad para distribuir los beneficios correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2013 por importe de 4.353.630 euros de la siguiente manera:

<b>Distribución del resultado neto del ejercicio 2013</b>	<b>EUR</b>
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>4.353.630</b>
Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	1.228.592
<b>Beneficio neto</b>	<b>3.125.038</b>
✓ Reserva legal	156.252
✓ Dividendos (pagado íntegramente el 10 de Julio de 2014)	2.968.786

## 2. Explicación de las cifras consolidadas al 30 de septiembre de 2014

A continuación se detallan las principales cifras consolidadas del Grupo al 30 de septiembre de 2014 en comparación con el 31 de diciembre de 2013 (Balance de situación consolidado) y con el 30 de septiembre de 2013 (Cuenta de resultados consolidada):

<b>Balance de Situación</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>+ / -</b>
• Inversiones inmobiliarias (bruto)	271.366.005	273.329.406	-1.963.401
• Amortización acumulada	-25.123.753	-21.799.904	-3.323.849
• Deterioro	-31.150.364	-27.150.363	-4.000.001
Inversiones inmobiliarias netas	215.091.888	224.379.139	-9.287.251
Inversiones financieras en Compañías del grupo y asociadas	54.342.506	44.276.115	10.066.391
Deuda financiera neta	5.950.110	6.288.260	-338.150
Patrimonio neto	261.128.750	261.585.060	-456.310

<b>Cuenta de resultados</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>+ / -</b>
Ingresos	10.461.628	10.600.296	-138.668
Margen neto	9.694.983	9.778.617	-83.634
<b>% / ingresos</b>	<b>92,67%</b>	<b>92,25%</b>	<b>0,42%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>8.584.631</b>	<b>8.550.887</b>	<b>33.744</b>
<b>% / ingresos</b>	<b>82,06%</b>	<b>80,67%</b>	<b>1,39%</b>
Depreciación y amortización (neto)	-7.520.168	-9.166.484	1.646.316
Resultado financiero	1.640.911	972.435	668.476
<b>EBT</b>	<b>2.705.374</b>	<b>356.838</b>	<b>2.348.536</b>
<b>% / ingresos</b>	<b>25,86%</b>	<b>3,37%</b>	<b>22,49%</b>
Impuesto sociedades	-	-4.473	4.473
<b>Resultado neto</b>	<b>2.705.374</b>	<b>352.365</b>	<b>2.353.009</b>
<b>% / ingresos</b>	<b>25,86%</b>	<b>3,32%</b>	<b>22,54%</b>

Al 30 de septiembre de 2014, el valor de coste neto de las inversiones inmobiliarias asciende a 215,09 millones de euros en comparación con los 224,38 millones de euros al 31 de diciembre de 2013. Ello significa una disminución de 9,29 millones de euros entre períodos debido principalmente a:

- Las ventas de ciertos activos con un valor neto en libros de 1,72 millones de euros que han generado unos resultados negativos de 0,22 millones de euros. El detalle es el siguiente:

<b>K EUR</b>	<b>Unidades</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Valor Neto Contable</b>	<b>Resultado Beneficio / (Pérdida)</b>
Avda. Constitución 85	1	160	230	(70)
Manuel Pombo Angulo 20-24	2	370	397	(27)
Manuel Pombo Angulo 14-18	2	375	424	(49)
Manuel Pombo Angulo 6-12	3	595	665	(70)
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>1,500</b>	<b>1,715</b>	<b>(215)</b>

- Amortización de activos durante este período de 9 meses (3,36 millones de euros).
- Las pérdidas por deterioro registradas en 2014 suponen 4,00 millones de euros. Durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014, el Grupo ha reconocido pérdidas por deterioro por la cantidad de 4,00 millones de euros en sus inversiones inmobiliarias basadas en estimaciones internas. El Grupo valora sus propiedades inmobiliarias por experto independiente al final del ejercicio a menos que existan evidencias de deterioros excepcionales durante el ejercicio.

La filial genera recursos líquidos como resultado de su actividad inmobiliaria de arrendamiento. La cantidad de exceso de fondos es prestada a sociedades del grupo en condiciones de mercado. El aumento en el saldo de la inversión financiera en sociedades del grupo y asociadas (9 meses) asciende a 10,07 millones de euros. El saldo de los créditos a empresas del grupo a 30 de septiembre de 2014 asciende hasta 54,34 millones de euros.

Los **ingresos**, al final del tercer trimestre de 2014, ascienden a 10,46 millones de euros. Ello implica una leve disminución de 0,14 millones de euros en comparación con el mismo período del año 2013 (-1,31%). Todos los ingresos provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias.

Al cierre del tercer trimestre de 2014, **el margen bruto** del grupo asciende a 9,69 millones de euros. Ello significa un 92,67% de los ingresos en comparación con el 92,25% calculado a septiembre de 2013. Esto implica que el peso del margen bruto del grupo sobre ingresos ha aumentado en 0,42 puntos.

Al final del tercer trimestre de 2014, el **EBITDA** asciende a 8,58 millones de euros, 82,06% sobre los ingresos en comparación con el 80,67% de septiembre de 2013. Esto implica un aumento del peso del EBITDA sobre ingresos de 1,39 puntos entre períodos.

Como resultado de las explicaciones anteriores, el Grupo obtuvo a finales de septiembre de 2014 un **beneficio neto después de impuestos** de 2,71 millones de euros. Ello significa un 25,86% sobre los ingresos en el año 2014 en comparación con el 3,32% en septiembre de 2013.

El detalle de **los ingresos y valor neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de septiembre de 2014 en comparación con el 30 de septiembre de 2013 es como sigue:

	3T 2014			3T 2013		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Meliá Atlántico	-	-	28.042.633	1.394	0,01%	28.530.400
Barceló Isla Canela	1.552.825	14,84%	20.747.172	1.489.863	14,05%	20.845.305
Tryp Atocha	1.043.094	9,97%	21.125.408	1.043.094	9,84%	21.709.128
Iberostar Isla Canela	970.403	9,28%	21.174.866	967.500	9,13%	22.804.016
Tryp Cibeles	880.541	8,42%	18.773.009	867.265	8,18%	19.034.331
Playa Canela	781.248	7,47%	13.332.854	761.793	7,19%	13.581.751
Isla Canela Golf	75.000	0,72%	3.566.648	50.000	0,47%	3.475.691
<b>Hoteles</b>	<b>5.303.111</b>	<b>50,69%</b>	<b>126.762.590</b>	<b>5.180.909</b>	<b>48,88%</b>	<b>129.980.622</b>
Pradillo 42	1.143.145	10,93%	15.360.087	1.133.341	10,69%	16.147.153
Manuel Pombo Angulo 6-12	25.659	0,25%	7.590.424	-	-	9.906.728
Manuel Pombo Angulo 20-24	7.912	0,08%	6.256.184	5.350	0,05%	7.644.644
Avda. Constitución 85	7.650	0,07%	5.446.377	3.456	0,03%	6.583.042
Vallecas Comercial I	12.239	0,12%	3.329.880	5.400	0,05%	3.820.583
Gran Vía 1-2º Derecha	83.694	0,80%	1.776.456	83.444	0,79%	1.810.351
Gran Vía 1-1º Derecha	77.016	0,74%	1.693.163	76.785	0,72%	1.670.139
Gran Vía 1-2º Izquierdo	70.566	0,67%	1.528.000	70.528	0,67%	1.852.241
Manuel Pombo Angulo 14-18	-	-	178.873	-	-	631.673
<b>Oficinas</b>	<b>1.427.881</b>	<b>13,65%</b>	<b>43.159.444</b>	<b>1.378.304</b>	<b>13,00%</b>	<b>50.066.554</b>
Gran Vía 34	1.955.946	18,70%	19.931.570	1.905.126	17,97%	20.004.567
Plaza de España	1.020.970	9,76%	8.998.009	1.103.918	10,41%	10.787.750
San Antón 25 y 27	-	-	3.246.107	188.506	1,78%	3.357.827
Vallecas Comercial II	124.200	1,19%	3.586.705	124.200	1,17%	3.587.736
Centro Com. Marina Isla Canela	136.251	1,30%	1.815.714	183.000	1,73%	2.541.203
Albalá 7	170.271	1,63%	2.528.438	174.055	1,64%	2.546.853
Gran Vía 1-1º Izquierda	82.367	0,79%	1.748.227	76.535	0,72%	1.725.474
Dulcinea 4	75.496	0,72%	1.340.642	86.922	0,82%	1.323.193
Caleruega	79.200	0,76%	964.284	75.600	0,71%	557.004
Rutilo	62.946	0,60%	1.009.358	61.896	0,58%	1.016.947
<b>Comercial</b>	<b>3.707.647</b>	<b>35,44%</b>	<b>45.169.054</b>	<b>3.979.758</b>	<b>37,54%</b>	<b>47.448.554</b>
Otros ingresos	22.989	0,22%	-	61.325	0,58%	-
<b>Total ingresos</b>	<b>10.461.628</b>	<b>100,00%</b>	<b>215.091.088</b>	<b>10.600.296</b>	<b>100,00%</b>	<b>227.495.730</b>

Desde un **punto de vista geográfico**, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid ha aumentado su contribución a los ingresos totales en 2 puntos debido al reforzamiento de la estrategia del Grupo para centrar su esfuerzo de inversión en zonas prime. El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es como sigue:

Zona	30.09.2014		30.09.2013	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	5.924.931	57%	5.854.322	55%
Huelva	3.515.727	34%	3.453.550	33%
Castellón	1.020.970	9%	1.103.918	10%
Cáceres	-	-	188.506	2%
<b>Total</b>	<b>10.461.628</b>	<b>100%</b>	<b>10.600.296</b>	<b>100%</b>

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (91% en 2014, frente al 88% en 2013) manteniendo la proporción entre Madrid (57% contra 55%) y Huelva (34% frente al 33%). En 2014 no hay ingresos en Cáceres ya que el contrato de arrendamiento del único activo localizado allí se resolvió anticipadamente a finales del 2013 pero hasta ahora no se ha vuelto a alquilar por el momento.

Adicionalmente, desde un **punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del índice de ocupación por tipo de activo:

Tipo de activo	30.09.2014		31.12.2013	
	M2	Ocupación	M2	Ocupación
Hoteles	112.257	100,00%	118.843	100,00%
Oficinas	23.562	42,91%	25.273	39,59%
Comercial	21.466	69,21%	21.466	73,35%
<b>Total</b>	<b>157.285</b>	<b>87,25%</b>	<b>165.582</b>	<b>87,54%</b>

Los ingresos han disminuido un 1,31% (30 de septiembre 2014 en comparación con 30 de septiembre de 2013). El índice de ocupación al 30 de septiembre de 2014 es del 87,25% (87,54% al 31 de diciembre de 2013). La evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles del grupo es muy estable y refuerza la solvencia del Grupo gracias a la calidad de los clientes y los contratos de arrendamiento.

Es importante señalar que al 30 de septiembre de 2014, un 51% de los ingresos son generados por los activos hoteleros (53% en 2013), un 14% por oficinas (12% en 2013) y el 35% restante por locales comerciales (34% en 2013) con una tasa de ocupación de 89,17% (87,54% en 2013). En 2014, los hoteles están alquilados completamente, así como en 2013; las oficinas están alquiladas parcialmente al 42,91% (39,59% en 2013). Los locales comerciales están alquilados en un 69,21% (73,35% en 2013). El Grupo considera que la tasa de ocupación se mantendrá al menos en los niveles actuales y está implementando medidas comerciales para llegar al objetivo del 90%.

El detalle de los **ingresos, metros cuadrados e índice de ocupación por tipo de activo** al 30 de septiembre de 2014 (9 meses) en comparación con el 31 de diciembre de 2013 (12 meses) es como sigue:

	30.09.2014				31.12.2013			
	Ingresos	%	M2	Ocup.	Ingresos	%	M2	Ocup.
Meliá Atlántico	-	-	28.104		1.125.613	7,40%	30.311	
Barceló Isla Canela	1.552.825	14,84%	20.494		1.991.929	13,09%	20.494	
Tryp Atocha	1.043.094	9,97%	9.229		1.403.864	9,23%	9.229	
Iberostar Isla Canela	970.403	9,28%	24.786		1.301.768	8,56%	27.500	
Tryp Cibeles	880.541	8,42%	6.881		1.177.477	7,74%	6.881	
Playa Canela	781.248	7,47%	18.386		1.018.585	6,69%	20.050	
Isla Canela Golf	75.000	0,72%	4.378		88.092	0,58%	4.378	
<b>Hoteles</b>	<b>5.303.111</b>	<b>50,69%</b>	<b>112.258</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.107.328</b>	<b>53,28%</b>	<b>118.843</b>	<b>100,00%</b>
Pradillo 42	1.143.145	10,93%	7.345		1.521.761	10,00%	7.252	
Manuel Pombo Angulo 6-12	25.659	0,25%	3.786		2.360	0,02%	4.498	
Manuel Pombo Angulo 20-24	7.912	0,08%	3.066		9.400	0,06%	3.594	
Coslada III	7.650	0,07%	4.339		6.006	0,04%	4.574	
Vallecas Comercial I	12.239	0,12%	3.390		8.030	0,05%	3.390	
Gran Vía 1-2º Derecha	83.694	0,80%	542		102.160	0,67%	542	
Gran Vía 1-1º Derecha	77.016	0,74%	542		112.900	0,74%	542	
Gran Vía 1-2º Izquierdo	70.566	0,67%	461		93.979	0,62%	461	
Manuel Pombo Angulo 14-18	-	-	92		-	-	421	
<b>Oficinas</b>	<b>1.427.881</b>	<b>13,65%</b>	<b>23.563</b>	<b>42,91%</b>	<b>1.856.596</b>	<b>12,20%</b>	<b>25.273</b>	<b>39,59%</b>
Gran Vía 34	1.955.946	18,70%	3.348		2.542.788	16,71%	3.348	
Plaza de España	1.020.970	9,76%	2.858		1.456.131	9,57%	2.858	
San Antón 25 y 27	-	-	1.736		190.087	1,25%	1.736	
Vallecas Comercial II	124.200	1,19%	3.154		165.600	1,09%	3.154	
Centro Com. Marina Isla Canela	136.251	1,30%	6.396		235.062	1,54%	6.396	
Albalá 7	170.271	1,63%	1.540		233.934	1,54%	1.540	
Gran Vía 1-1º Izquierda	82.367	0,79%	442		103.073	0,68%	442	
Dulcinea 4	75.496	0,72%	1.037		111.506	0,73%	1.037	
Caleruega	79.200	0,76%	362		101.200	0,67%	362	
Rutilo	62.946	0,60%	593		83.244	0,55%	593	
<b>Comercial</b>	<b>3.707.647</b>	<b>35,44%</b>	<b>21.466</b>	<b>69,21%</b>	<b>5.222.625</b>	<b>34,32%</b>	<b>21.466</b>	<b>73,35%</b>
Otros ingresos	22.989	0,22%	-	-	29.457	0,19%	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>10.461.628</b>	<b>100,00%</b>	<b>157.287</b>	<b>87,25%</b>	<b>15.216.006</b>	<b>100,00%</b>	<b>165.582</b>	<b>87,54%</b>

### 3. Beneficios por acción al 30 de septiembre de 2014

El detalle del beneficio por acción es como sigue:

	30.09.2014	30.09.2013
Ganancia (pérdida) neta atribuible a los accionistas	2.705.374	352.366
Número de acciones medias ordinarias en circulación	4.452.197	4.452.197
<b>Beneficio por acción</b>	<b>0,61</b>	<b>0,08</b>

### 4. Inversiones inmobiliarias

Los principales contratos de arrendamiento vigentes al 30 de septiembre de 2014 son los siguientes:

- Arrendamiento del **Hotel Meliá Atlántico**: hotel de 4 estrellas situado frente al mar con 359 habitaciones (718 camas) alquilado a Meliá Hotels International, S.A. desde abril de 2013 según el acuerdo de arrendamiento firmado en mayo de 2012. El contrato de arrendamiento comenzó en abril de 2013 por un período de diez años (mayo de 2022) y las partes pueden rescindirlo en 2017 sin incurrir en sanciones siempre que se cumplan ciertas condiciones. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- Arrendamiento del **Hotel Barceló Isla Canela**: un cuatro estrellas situado frente al mar con 350 habitaciones (700 camas) alquilado a Barceló Arrendamientos Hoteleros, S.L. El contrato comenzó el 1 de marzo de 2006 y expira el 31 de diciembre de 2022, renovable a la discreción de las partes. Asimismo, las partes podrán rescindir el contrato sin incurrir en penalidades en 2017. En relación con la renta futura, el acuerdo prevé incrementos anuales de IPC.

- Arrendamiento del **Hotel Tryp Atocha, Madrid**: hotel de 4 estrellas situado en Atocha, con 150 habitaciones y es operado por Sol Meliá. El contrato de arrendamiento comenzó el 4 de junio de 1999, expiró el 04 de junio de 2009 y posteriormente fue ampliado hasta el 24 de marzo de 2022, renovables a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- Arrendamiento del **Hotel Iberostar Isla Canela**: un cuatro estrellas situado frente al mar con 300 habitaciones (600 camas) y alquilado a Hispano Alemana de Management Hotelero, S.A. El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de diciembre de 2007 y fue renovado en 2012 hasta el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- Arrendamiento del **Hotel Tryp Cibeles, Madrid**: hotel de 4 estrellas situado en Mesonero Romanos, 13 (Gran Vía-Madrid), con 132 habitaciones. Operado por Sol Meliá. El contrato comenzó el 10 de febrero de 1998 y expiró el 10 de febrero de 2008. Posteriormente fue ampliado hasta el 15 de marzo de 2020 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- Arrendamiento de **Playa Canela Hotel**: un cuatro estrellas situado frente al mar con 202 habitaciones (404 camas) alquilado a Grupo Hoteles Playa, S.A. El contrato comenzó el 15 de julio de 2002, expira el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- Arrendamiento de **Isla Canela Golf Hotel**: un cuatro estrellas situado en un campo de golf con 58 habitaciones (116 camas). Después de la cancelación anticipada del contrato suscrito con Vincci Hoteles, S.A. (que tuvo lugar en 2011) debido a la falta de pago por este último que dio lugar a la cancelación del contrato y a la ejecución simultánea de la garantía bancaria que avalaba el pago de la renta, la filial decidió firmar un contrato de arrendamiento con una parte relacionada (asociada), Isla Canela, S.A. Esta Compañía está operando actualmente el hotel bajo un contrato de arrendamiento. El contrato fue firmado el 31 de diciembre de 2012 para iniciar actividades a partir del 14 de enero de 2013 y hasta el 31 de diciembre de 2014. Una vez transcurrido este plazo, el contrato podrá ser prorrogado por períodos de tres años, siempre y cuando se ha alcanzado un acuerdo previamente por las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- Arrendamiento de un edificio en **Pradillo, 42, Madrid**: el contrato de arrendamiento comenzó el 27 de febrero de 2009 y vence el 27 de febrero de 2019 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC. El arrendatario, UNEDISA, expresó a la filial su voluntad de resolver el contrato mediante el envío de una carta con fecha 3 de febrero de 2014. Desde esa fecha, el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento por no cumplir con sus obligaciones contractuales, tales como: (i) el pago de los alquileres de marzo de 2014, (ii) la entrega a la filial del aval bancario que garantiza el pago de renta anual y, (iii) el pago del depósito adicional requerido por el contrato vigente. Después de estos incumplimientos, la filial exigió al banco que garantiza los pagos la ejecución de la garantía bancaria. El inquilino ha respondido directamente pagando la cantidad requerida (1.839.981 euros). La filial está aplicando esta cantidad, pagada por adelantado, para cubrir los alquileres mensuales pero prevé acciones legales por parte del arrendatario. Los ingresos diferidos relacionados con este contrato se registran como "Ingreso diferido" en los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2014 por importe de 607.305 euros.
- Arrendamiento de **locales en el Gran Vía, 34, Madrid**: dos locales comerciales en c/Gran Vía 34. Operado por Inditex (Zara). El contrato comenzó el 24 de abril de 2000 y vence el 3 de mayo de 2025. Es renovable a la discreción de las partes y puede ser cancelado sin penalización en el año 2020. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- Arrendamiento de **locales en Plaza de España 5, Castellón**: operado por Inditex (Zara). El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de julio de 2007 y termina el 18 de noviembre de 2023, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- Arrendamiento de **locales en San Antón 25, Cáceres**: dos locales comerciales y ocho locales para uso residencial. Durante 2013, los locales comerciales han sido operados por PUNTO ROMA. Aunque el contrato comenzó el 15 de julio de 2005 y vencía el 15 de diciembre de 2035 la filial y el arrendatario acordaron rescindirlo por adelantado a finales de 2013. Los locales no están arrendados por el momento.
- Arrendamiento de **locales en Albalá, 7, Madrid**: locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento de CAPRABO, S.A. El contrato comenzó el 31 de julio de 2002 y vence el 31 de julio de 2027. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento en el año 2016 sin penalización siempre con un preaviso de doce meses. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- Arrendamiento de **locales en Dulcinea, 4, Madrid**: Uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento por JAVISA SPORT, S.L. El contrato comenzó el 17 de febrero de 2003 y vence el 17 de febrero de 2018, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

La Compañía, a través de su filial, continuará su actividad de negocio de alquiler de bienes inmuebles y analizará nuevas oportunidades de inversión en activos inmobiliarios capaces de generar al menos un 7% de rendimiento anual en zonas prime. Además, teniendo en cuenta los contratos de alquiler a largo plazo de las filiales, el Grupo mantendrá los actuales ingresos esperados que se obtienen de los contratos de arrendamiento en vigor. La política de dividendos de la filial garantiza ingresos para la Compañía en el futuro.

A la vista de la actividad desarrollada por el Grupo con activos inmobiliarios en alquiler a largo plazo, las previsiones del Consejo de Administración son positivas basadas en la existencia de acuerdos a largo plazo con arrendatarios de alto nivel en el sector hotelero español, que garantizan la viabilidad a medio plazo del Grupo junto con nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios que tienen buenas calificaciones de solvencia.

## 5. Inversiones y desinversiones durante 2014 (3 T 2014)

**Nuevas inversiones:** se han realizado nuevas inversiones durante 2014 vinculadas a la reforma de ciertos activos inmobiliarios que aumentan la vida útil de los mismos, principalmente hoteles. La cantidad incurrida durante este período de 9 meses de 2014 asciende a 0,21 millones de euros.

**Desinversiones:** Durante los primeros 9 meses de 2014, la filial ha vendido ocho oficinas, según el siguiente detalle (en euros):

	Unidades	Ingresos	Coste neto	Resultado Beneficio / (Pérdidas)
Avda. Constitución 85	1	160.000	229.591	(69.591)
Manuel Pombo Angulo 20-24	2	370.000	396.806	(26.806)
Manuel Pombo Angulo 14-18	2	375.000	423.982	(48.982)
Manuel Pombo Angulo 6-12	3	595.000	665.044	(70.044)
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.715.423</b>	<b>(215.423)</b>

## 6. Deuda bancaria

La Compañía no tiene ninguna deuda. La filial tiene 2 préstamos con entidades bancarias (Caixa Bank). El propósito de esta financiación fue financiar las inversiones en activos comerciales

situados en Castellón que fueron adquiridos en 2011. Al 30 de septiembre de 2014, la cantidad total pendiente de pago es de 5.950.110 euros.

## 7. Dividendos

### a) Dividendos pagados por la filial a la Compañía Holding:

El resultado neto positivo de la filial al 31 de diciembre de 2013 ascendió a 1.679.581 euros. Con fecha 30 de julio de 2014, la filial (CIBRA) pagó a la Compañía Holding el dividendo del ejercicio 2013 por importe total de 1.209.306 euros que fue aprobado por la Junta General Anual de la misma celebrada el 30 de junio de 2014. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

<b>Distribución del resultado neto del ejercicio 2013</b>	<b>EUR</b>
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>1.679.591</b>
• Reserva legal	167.959
• Reserva voluntaria	303.327
• Dividendos (pagados el 30 de julio de 2014)	1.209.306

### b) Dividendos pagados por la Compañía Holding a los accionistas:

El **10 de junio de 2014**, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Compañía aprobó la propuesta presentada por el Consejo de Administración para distribuir los beneficios correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2013 por importe de 4.353.630 euros de la siguiente manera:

<b>Distribución del resultado neto del ejercicio 2013</b>	<b>EUR</b>
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>4.353.630</b>
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	1.228.592
<b>Beneficio neto</b>	<b>3.125.038</b>
• Reserva legal	156.252
• Dividendos (pagados el 10 de julio de 2014)	2.968.786

## 8. Adquisición de acciones propias

Al 30 de septiembre de 2014, la Compañía no tenía acciones propias en cartera.

## 9. Hechos posteriores al 30 de septiembre de 2014

Según se ha explicado, el **15 de octubre de 2014** el Registro Mercantil de Madrid ha inscrito a la Compañía en Madrid (España). Así mismo, el número de identificación fiscal de la misma es el A-87093902.

No hay otros hechos relevantes que destacar.

## 10. Principales riesgos del Grupo

En general, el Grupo está expuesto a una serie de riesgos e incertidumbres. Los riesgos financieros incluyen en particular:

- **Riesgo de crédito:** los activos financieros principales del Grupo son tesorería y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar e inversiones financieras, que representan la máxima exposición al riesgo de crédito en relación con activos financieros. El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a los deudores comerciales. Las cantidades que se presentan en el balance son netas de deterioros asociados a créditos de dudoso cobro, que son estimadas por la Dirección del Grupo en base a la experiencia previa y a la situación económica actual.

- **Riesgo de tipos de interés:** el Grupo tiene 2 préstamos a largo plazo que financian activos a largo plazo. Aunque la política del Grupo es la de no contratar operaciones de cobertura de tipos de interés, la Dirección del Grupo considera que la evolución de los tipos de interés en el futuro no tendrá un impacto negativo relevante en los resultados del mismo.
- **Riesgo de liquidez:** teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de la Dirección sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que el Grupo tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.
- **Riesgo de valoración:** la mayoría de los activos del Grupo están expuestos a las fluctuaciones en las valoraciones que el mercado puede realizar basadas en cambios en ciertos índices que influyen en las mismas. No obstante, dada la calidad de los activos del Grupo y los contratos de arrendamiento a largo plazo asociados a ellos, la Dirección del Grupo considera que la variación en las valoraciones de los activos del Grupo no debe ser relevante y por lo tanto no debería afectar significativamente a sus resultados.
- **Riesgo de le Eurozona:** todos los activos del Grupo que generan ingresos se encuentran dentro de la Unión Europea. En consecuencia, cualquier factor que pueda afectar a la política y la economía de la UE podría tener un efecto sobre la capacidad de generar ingresos y resultados de las operaciones.

Otros riesgos del mercado al que está expuesto el grupo son:

- **Riesgos regulatorios:** el Grupo está supeditado al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en el Grupo.
- **Riesgo de Turismo:** una parte importante de los activos del grupo (principalmente Hoteles) están vinculados al sector turístico. Cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran estos hoteles podría tener un efecto negativo sobre el uso y la ocupación de los mismos. Como consecuencia, esto podría tener un efecto negativo en la rentabilidad y el rendimiento de estos activos si los inquilinos renegocian los actuales contratos de arrendamiento.

Por último, es importante tener en cuenta que existen otros riesgos a los que está expuesto el Grupo: (i) los riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

Madrid a 30 de octubre de 2014

D. Marco Colomer Barrigón  
Presidente y Consejero Delegado