

**SAINT CROIX HOLDING
IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. y
Sociedad Dependiente**

**Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al Ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2014 e
Informe de Gestión Consolidado, junto con el
Informe de Auditoría independiente**

Índice

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales	3
Memoria Anual Consolidada	2
1. Actividad del Grupo	8
2. Legislación aplicable	9
3. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas y Principios de Consolidación	11
4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante	15
5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados	15
6. Información por segmento	20
7. Inversiones inmobiliarias	22
8. Arrendamientos operativos	26
9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	29
10. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	30
11. Patrimonio neto y Fondos propios	31
12. Subvenciones de capital	33
13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	34
14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	35
15. Garantías comprometidas con terceros	35
16. Administraciones Públicas y Situación fiscal	35
17. Ingresos y gastos	38
18. Operaciones con partes vinculadas	39
19. Otros pasivos contingentes	43
20. Otra información	43
21. Hechos posteriores al cierre	44
Anexo 1	46
Anexo 2	47
Informe de Gestión Consolidado	50
1. Origen y antecedentes	51
2. Traslado del domicilio social y administración efectiva	52
3. Legislación aplicable	53
4. Explicación de las cifras consolidadas al 31 de diciembre de 2014	55
5. Valoración de Activos Inmobiliarios	57
6. Información Segmentada	60
7. Inversiones Inmobiliarias	66
8. Beneficios por acción al 31 de diciembre de 2014	69
9. Adquisición de acciones propias	69
10. Principales riesgos del Grupo	69
11. Hechos posteriores al 31 de diciembre de 2014	70
12. Perspectivas 2015	71
13. Participaciones en sociedades con actividades similares por parte de los Administradores	72
14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	72
15. Informe Anual de Gobierno Corporativo	72
Anexo 1	73
Anexo 2	75
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales	124

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Ejercicio 2014

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante) y Sociedad Dependiente (en adelante, el Grupo) que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

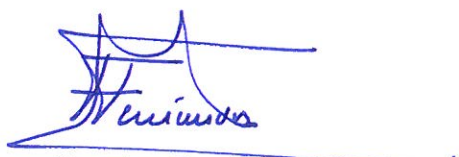
Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Francisco Fernández
25 de febrero de 2015

**SAINT CROIX HOLDING
IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. y
Sociedad Dependiente**

**Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al Ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2014 e
Informe de Gestión Consolidado**

Memoria Anual Consolidada

Ejercicio 2014

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2.014	Ejercicio 2.013	PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2.014	Ejercicio 2.013
ACTIVO NO CORRIENTE		221.143.090	225.549.388	PATRIMONIO NETO	Nota 11	270.410.768	261.585.060
Inmovilizado material		67.274	-	Capital		267.577.040	267.577.040
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		412	-	Reserva legal		156.252	-
Inmovilizado en curso y anticipos	Nota 7	66.862	-	Rtados. negativos de ejercicios anteriores		-	-1.228.592
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	219.893.884	224.379.138	Reservas en sociedades consolidadas		-9.117.017	-6.245.782
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9	1.181.932	1.170.250	Rtado. ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		11.794.493	1.482.394
Otros activos financieros		1.181.932	1.170.250				
ACTIVO CORRIENTE		59.738.809	47.516.627	PASIVO NO CORRIENTE		7.940.669	9.216.078
Existencias		9.196	-	Subvenciones	Nota 12	1.522.383	1.631.099
Anticipos a proveedores		9.196	-	Deudas a largo plazo	Nota 13	6.418.286	7.584.979
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.674.597	2.531.431	Deudas con entidades de crédito		4.616.144	5.781.758
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		992.930	912.063	Otros pasivos financieros		1.802.142	1.803.221
Deudores varios		-	170			2.530.462	2.264.877
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	681.667	1.619.198	PASIVO CORRIENTE		1.356.332	1.199.965
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo	Notas 9, 18.2	57.579.278	44.276.115	Deudas a corto plazo	Nota 13	1.356.332	1.199.965
Créditos a empresas asociadas		57.579.278	44.276.115	Deudas con entidades de crédito		1.356.200	1.199.965
Inversiones financieras a corto plazo		120	10.618	Otros pasivos financieros		132	-
Otros activos financieros		120	10.618	Deudas empresas asociadas corto plazo	Nota 18.2	19.201	-
Periodificaciones a corto plazo		-	5.000	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.154.929	1.064.912
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		475.618	693.463	Proveedores		438.119	844.769
Tesorería		475.618	693.463	Acreedores varios		1.534	-
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	192.946	220.143
				Anticipos de clientes		522.330	-
TOTAL ACTIVO		280.881.899	273.066.015	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		280.881.899	273.066.015

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2014

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2.014	Ejercicio 2.013
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	15.356.313	15.141.571
Prestación de servicios		15.356.313	15.141.571
Otros ingresos de explotación	Nota 17.1	93.176	74.435
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		85.032	74.435
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		8.144	-
Aprovisionamientos		-502.536	-520.582
Trabajos realizados por otras empresas		-502.536	-520.582
Gastos de personal	Nota 17.3	-90.608	-225.665
Sueldos, salarios y asimilados		-74.643	-125.335
Cargas sociales		-15.965	-100.330
Otros gastos de explotación		-2.151.481	-2.283.369
Servicios exteriores	Nota 17.2	-939.009	-1.327.983
Tributos	Nota 17.2	-1.154.927	-907.301
Pérdidas, deterioro y variación provisiones operaciones comerciales		-57.545	-48.085
Amortización del inmovilizado	Nota 7	-4.469.732	-4.366.555
Imputación subvenciones inmovilizado no financiero y otras	Nota 12	108.717	108.717
Deterioro y rtado. enajen. inmovil. e inversiones inmov.	Nota 7	1.385.143	-8.166.595
Deterioro y pérdidas		1.687.357	-8.103.554
Resultados por enajenaciones y otras		-302.214	-63.041
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		9.728.992	-238.043
Ingresos financieros		2.166.621	2.271.319
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.166.621	2.271.319
- En empresas asociadas	Nota 18.1	2.092.686	1.844.994
- En terceros		73.935	426.325
Gastos financieros		-101.120	-550.882
Por deudas vinculadas	Nota 18.1	-	-273.705
Por deudas con terceros	Nota 13	-101.120	-277.177
RESULTADO FINANCIERO		2.065.501	1.720.437
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		11.794.493	1.482.394
Impuestos sobre beneficios	Nota 16	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		11.794.493	1.482.394
Resultado atribuido a intereses minoritarios		-	-
RTADO. EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOC. DOMINANTE		11.794.493	1.482.394
Beneficio por acción:			
Beneficio básico y diluido por acción	Nota 17.5	2,65	0,33

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

	Ejercicio 2.014	Ejercicio 2.013
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	11.794.493	1.482.394
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	11.794.493	1.482.394
Atribuibles a la Sociedad Dominante	11.794.493	1.482.394
Atribuibles a Socios externos	-	-

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de resultado global consolidado al 31 de diciembre de 2014

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Euros)

	Capital	Reserva Legal	Resultados Ejercicios Anteriores	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado del Ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	267.577.040	-	-581.257	-4.297.935	-2.595.182	260.102.666
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.482.394	1.482.394
Operaciones con accionistas	-	-	-647.335	-1.947.847	2.595.182	-
-Traspaso de resultados	-	-	-647.335	-1.947.847	2.595.182	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	267.577.040	-	-1.228.592	-6.245.782	1.482.394	261.585.060
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	11.794.493	11.794.493
Otras variaciones del patrimonio neto	-	156.252	1.228.592	-2.871.235	-1.482.394	-2.968.785
- Distribución del resultado	-	156.252	1.228.592	-2.871.235	-1.482.394	-2.968.785
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	267.577.040	156.252	-	-9.117.017	11.794.493	270.410.768

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2014

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2.014	Ejercicio 2.013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		15.713.024	21.019.701
Resultado del ejercicio antes de impuestos		11.794.493	1.482.394
Ajustes al resultado:		967.916	10.752.081
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 7	4.469.732	4.366.555
- Variación de provisiones por operaciones comerciales (+/-)		57.545	48.085
- Deterioros y resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	Nota 7	-1.385.143	8.166.595
- Ingresos financieros (-)		-2.166.621	-2.271.319
- Gastos financieros (+)		101.120	550.882
- Imputación de subvenciones (+/-)	Nota 12	-108.717	-108.717
Cambios en el capital corriente		885.114	7.383.214
- Existencias (+/-)		-9.196	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		799.289	8.776.737
- Otros activos corrientes (+/-)		5.000	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		90.021	-1.393.523
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	Nota 13	2.065.501	1.402.012
- Pagos de intereses (-)		-101.120	-550.882
- Cobros de intereses (+)		2.166.621	1.952.894
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		1.332.205	-4.240.942
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Pagos por inversiones		-528.292	-4.274.450
- Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material		-516.610	-4.269.296
- Otros activos financieros		-11.682	-5.154
Cobros por desinversiones		1.860.497	33.508
- Inversiones inmobiliarias		1.849.999	20.976
- Otros activos financieros		10.498	12.532
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		-17.263.074	-16.310.804
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	Nota 4	-2.968.786	-
- Dividendos		-2.968.786	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-14.294.288	-16.310.804
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-1.009.379	-2.526.510
- Pagos por créditos concedidos a empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	-13.303.163	-13.788.964
- Emisión de deudas con empresas asociadas	Nota 18.2	19.201	-
- Otros pasivos financieros		-947	4.670
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		-217.845	467.955
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		693.463	225.508
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		475.618	693.463

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado al 31 de diciembre de 2014

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Memoria Consolidada del
Ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

1. Actividad del Grupo

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

- Traslado del domicilio social, fiscal y administrativo (sede efectiva) a la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, sin disolución ni liquidación, continuando en España el ejercicio de las actividades que componen su objeto social, bajo nacionalidad española como una sociedad anónima regulada por la Ley española y en especial bajo el régimen legal y fiscal SOCIMI, manteniendo en la Bolsa de Luxemburgo la cotización de la totalidad de sus acciones.
- Cambio de denominación social, de “SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, S.A.” a “SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.”.
- Aprobación de los estados financieros de la Sociedad Dominante al 31 de mayo de 2014 (fecha de cierre de cuentas previo al traslado de domicilio y por tanto del cambio de nacionalidad).
- Aprobación de los nuevos Estatutos Sociales de acuerdo con la Legislación Española así como del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

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

Su objeto social comprende las siguientes actividades:

- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, “SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “Ley de SOCIMI”).
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

- El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:
 - La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
 - La construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.
 - La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.
 - La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.
 - La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, aparta-hoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.
 - La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.

Por lo que respecta a la Sociedad Dependiente, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., su objeto social consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, que incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto del Valor Añadido.

2. Legislación aplicable

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

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2014 los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las dos sociedades del Grupo cumplen con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

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

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

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

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

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

3.1. Principios contables

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente del ejercicio 2014 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 24 de febrero de 2015, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante "NIIF-UE").

Estas cuentas anuales, en cumplimiento de las NIIF-UE vigentes a la fecha de cierre del ejercicio, muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF-UE, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Saint Croix Holding Immobilier, S.A. celebrada el pasado 10 de junio de 2014 y depositadas en el Registro Mercantil de Luxemburgo. Asimismo, las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las sociedades integrantes del mismo correspondientes al ejercicio 2014, se encuentran pendientes de su aprobación por las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas. No

obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin cambios significativos.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente período

Durante el ejercicio 2014 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2014, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

- Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2014:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedades de inversión.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 36 – Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 39 - Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicada en junio de 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB es el 1 de enero de 2013.

La aplicación de estas nuevas normas y modificaciones no han tenido impactos significativos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

- Normas e interpretaciones emitidas no vigentes:

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada	17 de junio de 2014 (1)
Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de julio de 2014
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016

(1) La Unión Europea ha endosado el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.

Los Administradores de la Sociedad Dominante están evaluando los potenciales impactos derivados de la aplicación futura del resto de estas normas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, si bien no se espera que tengan impactos muy relevantes.

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

Entidades dependientes

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

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

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

La única Sociedad Dependiente incluida en el perímetro de consolidación, integrada por el método de integración global, es la siguiente:

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

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

3.3. Comparación de la información

La información contenida en la presente memoria consolidada referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2013.

3.4. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de resultado global consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

3.5. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.6. Moneda

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

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2014 de la Sociedad Dominante, a presentar por los Administradores de ésta a los accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	921.102
Distribución:	
Reserva legal	92.110
Dividendos	828.992

El dividendo aprobado en Junta General de Accionistas de fecha 10 de junio de 2014, por importe de 2.968.786 euros ha sido íntegramente pagado a los Accionistas de la Sociedad Dominante.

5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, han sido las siguientes:

5.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del estado de situación financiera consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones e instalaciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

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

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

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El Grupo ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de los activos emitida con fecha 21 de enero de 2015 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

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

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

5.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo no cuenta con arrendamientos financieros al cierre de los ejercicios 2014 y 2013.

Arrendamiento operativo

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

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

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

5.3 Instrumentos financieros

5.3.1 Activos financieros

Clasificación -

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

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

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

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

5.3.2 Pasivos financieros

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

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

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

5.4 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

5.5 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

5.6 Ingresos y gastos

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

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

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

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

5.7 Provisiones y contingencias

Los administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

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

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

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

5.8 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas de terceros. No se prevén despidos que hagan necesaria la creación de una provisión por este concepto al 31 de diciembre de 2014.

5.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.10 Subvenciones, donaciones y legados

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

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

5.11 Transacciones con vinculadas

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

6. Información por segmento

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

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 2014 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Otros

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

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

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

Cuenta de resultados consolidada segmentada

Ejercicio 2014

Ejercicio 2014	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	8.660.505	1.910.768	4.865.785	12.430	15.449.488
Costes Indirectos	-1.183.711	-413.009	-198.820	-103.036	-1.898.576
Margen Neto	7.476.794	1.497.759	4.666.965	-90.606	13.550.912
Gastos generales	-496.823	-166.465	-182.758	-	-846.046
Ebitda	6.979.971	1.331.294	4.484.207	-90.606	12.704.866
% s/ ingresos	80,60%	69,67%	92,16%	-728,93%	82,23%
Amortizaciones	-2.941.204	-702.268	-826.233	-28	-4.469.732
Subvenciones	108.717	-	-	-	108.717
Resultado enajenaciones activos	-	-302.215	-	-	-302.215
Deterioro/Reversión	2.142.292	-333.956	-120.979	-	1.687.357
Resultado financiero	1.171.229	258.408	658.039	-22.175	2.065.501
Ebt	7.461.005	251.263	4.195.034	-112.809	11.794.493
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
Resultado neto	7.461.005	251.263	4.195.034	-112.809	11.794.493
% s/ ingresos	86,15%	13,15%	86,21%	-907,55%	76,34%

Ejercicio 2013

Ejercicio 2013	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	8.107.328	1.856.596	5.222.625	29.457	15.216.006
Costes Indirectos	-1.694.071	-443.257	-159.342	-	-2.296.670
Margen Neto	6.413.257	1.413.339	5.063.283	29.457	12.919.336
Gastos generales	-426.398	-151.307	-155.242	-	-732.947
Ebitda	5.986.859	1.262.032	4.908.041	29.457	12.186.389
% s/ ingresos	73,85%	67,98%	93,98%	100,00%	80,09%
Amortizaciones	-2.873.311	-686.057	-807.160	-27	-4.366.555
Subvenciones	108.717	-	-	-	108.717
Resultado enajenaciones activos	-	-63.041	-	-	-63.041
Deterioro/Reversión	-5.102.159	-1.628.035	-1.373.360	-	-8.103.554
Resultado financiero	916.676	209.921	590.510	3.331	1.720.438
Ebt	-963.218	-905.180	3.318.031	32.761	1.482.394
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
Resultado neto	-963.218	-905.180	3.318.031	32.761	1.482.394
% s/ ingresos	-11,88%	-48,75%	63,53%	111,22%	9,74%

El detalle de los **ingresos y valor neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 31 de diciembre de 2014 en comparación con el 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

	Euros					
	2014			2013		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Meliá Atlántico	1.657.843	10,73%	28.653.941	1.125.613	7,40%	28.630.000
Barceló Isla Canela	1.990.458	12,88%	20.732.229	1.991.929	13,09%	21.026.938
Tryp Atocha	1.390.792	9,00%	22.262.833	1.403.864	9,23%	21.645.000
Iberostar Isla Canela	1.293.439	8,37%	21.341.600	1.301.768	8,56%	21.445.000
Tryp Cibeles	1.174.576	7,60%	18.642.122	1.177.477	7,74%	19.165.671
Playa Canela	1.028.197	6,66%	13.447.200	1.018.585	6,69%	13.450.000
Isla Canela Golf	125.200	0,81%	3.602.941	88.092	0,58%	3.603.000
Hoteles	8.660.505	56,06%	128.682.866	8.107.328	53,28%	128.965.609
Pradillo 42	1.531.715	9,91%	16.571.000	1.521.761	10,00%	16.571.000
Sanchinarro VI	36.602	0,24%	7.742.893	2360	0,02%	9.057.000
Sanchinarro VII	14.193	0,09%	6.298.316	9.400	0,06%	7.205.000
Coslada III	12.183	0,08%	5.655.164	6.006	0,04%	6.245.000
Vallecas Comercial I	16.278	0,11%	3.241.670	8.030	0,05%	3.369.000
Gran Vía 1-2º Derecha	106.943	0,69%	1.864.611	102.160	0,67%	1.808.000
Gran Vía 1-1º Derecha	102.687	0,66%	1.777.273	112.900	0,74%	1.726.000
Gran Vía 1-2º Izquierdo	90.167	0,58%	1.585.952	93.979	0,62%	1.538.000
Sanchinarro V	-	-	198.683	-	-	605.000
Oficinas	1.910.768	12,37%	44.935.562	1.856.596	12,20%	48.124.000
Gran Vía 34	2.607.971	16,88%	19.847.371	2.542.788	16,71%	20.184.168
Plaza de España	1.335.445	8,64%	9.528.440	1.456.131	9,57%	10.150.000
San Antón 25 y 27	-	-	3.032.697	190.087	1,25%	3.295.000
Vallecas Comercial II	165.600	1,07%	3.659.950	165.600	1,09%	3.612.000
C. Com. Marina Isla Canela	163.828	1,06%	2.091.673	235.062	1,54%	2.355.000
Albalá 7	219.772	1,42%	2.638.097	233.934	1,54%	2.562.000
Gran Vía 1-1º Izquierda	82.367	0,53%	2.196.353	103.073	0,68%	1.778.000
Dulcinea 4	101.256	0,66%	1.359.000	111.506	0,73%	1.359.000
Caleruega	105.600	0,68%	963.658	101.200	0,67%	969.361
Rutilo	83.946	0,54%	1.025.080	83.244	0,55%	1.025.000
Comercial	4.865.785	31,49%	46.342.318	5.222.625	34,32%	47.289.529
Otros ingresos	12.430	0,08%	-	29.457	0,19%	-
Total ingresos	15.449.488	100,00%	219.960.746	15.216.006	100,00%	224.379.138

Desde un punto de vista geográfico, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid mantiene su contribución a los ingresos totales (51%), Huelva lo aumenta en 3 puntos y Castellón disminuye en 1 punto. Cáceres no ha

obtenido ingresos en el ejercicio 2014. El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es como sigue:

Zona	Euros			
	31/12/2014		31/12/2013	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	7.855.078	51%	7.808.740	51%
Huelva	6.258.965	41%	5.761.049	38%
Castellón	1.335.445	9%	1.456.131	10%
Cáceres	-	-	190.086	1%
Total	15.449.488	100%	15.216.006	100%

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (92% en 2014, frente al 89% en 2013) manteniendo la proporción entre Madrid (56%) y Huelva (44%). En 2014 no hay ingresos en Cáceres ya que el contrato de arrendamiento del único activo localizado allí se resolvió anticipadamente a finales del 2013 y hasta ahora no se ha vuelto a alquilar por el momento.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2014 y 2013, han sido los siguientes:

Ejercicio 2014

	Euros			
	Saldo al 31/12/2013	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Saldo al 31/12/2014
Coste:				
Inmuebles para arrendamientos	273.329.406	449.308	-2.184.233	271.594.481
Total coste	273.329.406	449.308	-2.184.233	271.594.481
Amortización acumulada:				
Inmuebles para arrendamientos	-21.799.904	-4.469.704	32.019	-26.237.589
Total amortización acumulada	-21.799.904	-4.469.704	32.019	-26.237.589
Deterioro:				
Inmuebles para arrendamientos	-27.150.363	-1.958.476	3.645.834	-25.463.005
Total deterioro	-27.150.363	-1.958.476	3.645.834	-25.463.006
Inversiones inmobiliarias netas	224.379.139	-5.978.873	1.493.619	219.893.884

Ejercicio 2013

	Euros				
	Saldo al 31/12/2012	Efecto Fusión	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Saldo al 31/12/2013
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	142.629.549	126.915.885	4.269.296	-485.324	273.329.406
Total coste	142.629.549	126.915.885	4.269.296	-485.324	273.329.406
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-10.260.145	-7.174.285	-4.366.555	1.081	-21.799.904
Total amortización acumulada	-10.260.145	-7.174.285	-4.366.555	1.081	-21.799.904
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-5.010.946	-14.035.863	-8.911.385	807.831	-27.150.363
Total deterioro	-5.010.946	-14.035.863	-8.911.385	807.831	-27.150.363
Inversiones inmobiliarias netas	127.358.458	105.705.737	-9.008.644	323.588	224.379.139

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que estando desocupados tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos. En el epígrafe "Inmovilizado en curso y anticipos" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2014 adjunto se

recoge el coste de las inversiones en curso, que será traspasado al epígrafe “Inversiones inmobiliarias” en el momento en que entren en uso, siendo el importe al 31 de diciembre de 2014 de 66.862 euros.

Las principales altas registradas en este epígrafe, durante el ejercicio 2014, corresponden a la remodelación de los hoteles Barceló Isla Canela, Meliá Atlántico, Playa Canela, Iberostar Isla Canela e Isla Canela Golf, y que el Grupo ha procedido a activar en este epígrafe.

Las principales bajas del ejercicio 2014 por importe bruto de 2.184.223 euros corresponden a ventas de inmuebles en Sanchinarro V, VI y VII así como en Coslada III que se han vendido a terceros con un resultado neto negativo de 302.215 euros. Dicho importe ha sido registrado en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 adjunto.

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, el Grupo ha procedido a valorar a cierre del ejercicio 2014 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que han sido realizadas por el experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., arrojan en algunos activos un valor razonable inferior al valor neto contable de las mismas, por lo que el Grupo ha calculado los deterioros correspondientes. El detalle de los inmuebles para los que ha sido necesario el registro de deterioros es el siguiente:

Inmuebles	Deterioros (Euros)	
	2014	2013
Hotel Tryp Atocha	-	1.677.211
Hotel Meliá Atlántico	-	1.587.780
Hotel Iberostar Isla Canela	-	1.539.483
Sanchinarro VI	321.756	952.072
Plaza España	418.905	729.345
Sanchinarro VII	225.097	522.346
Vallecas Comercial I	75.170	488.924
Coslada III	268.467	401.313
Gran Vía, 1, 2º Izda.	-	335.334
Hotel Playa Canela	241.023	271.805
Centro Comercial Marina Isla Canela	210.946	206.619
San Antón 25 y 27	197.112	90.809
Hotel Isla Canela Golf	-	37.101
Sanchinarro V	-	33.521
Gran Vía 1, 2º Dcha.	-	15.711
Vallecas Comercial II	-	14.616
Albalá 7	-	7.251
Rutilo	-	144
Total	1.958.476	8.911.385

Por otro lado, como resultado de la mencionada valoración de activos del Grupo, éste ha procedido a revertir en el ejercicio 2014 deterioros por importe de 3.645.834 euros de acuerdo al siguiente detalle (807.831 euros en el ejercicio 2013):

Inmuebles	Reversiones (Euros)	
	2014	2013
Hotel Meliá Atlántico	784.691	-
Hotel Tryp Atocha	1.310.622	-
Hotel Iberostar Isla Canela	254.076	-
Hotel Isla Canela Golf	33.925	-
Pradillo 42	281.218	281.217
Gran Vía 1, 2º Dcha.	98.670	-
Gran Vía 1, 1º Dcha.	95.055	44.782
Gran Vía 1, 2º Izda.	61.285	-
Sanchinarro V	20.307	-
Vallecas Comercial II	81.676	-
Albalá 7	120.846	-
Gran Vía 1, 1º Izda.	458.050	39.697
Dulcinea 4	24.477	24.477
Rutilo	20.936	-
Hotel Tryp Cibeles	-	11.220
Caleruega	-	406.438
Total	3.645.834	807.831

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 48.080.867 euros, vinculados principalmente, a los locales situados en la calle Gran Vía, 34 de Madrid, calle Caleruega de Madrid, Hotel Barceló Isla Canela y Hotel Tryp Cibeles de Madrid.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, desglosado por inmueble, es el siguiente:

Inmuebles	GAV (Euros)	
	2014	2013
Gran Vía, 34	61.841.379	52.670.000
Hotel Meliá Atlántico	28.653.941	28.630.000
Hotel Barceló Isla Canela	24.428.000	24.428.000
Hotel Tryp Atocha	22.262.833	21.645.000
Hotel Iberostar Isla Canela	21.341.600	21.445.000
Hotel Tryp Cibeles	20.713.684	19.680.000
Pradillo 42	16.571.000	16.571.000
Hotel Playa Canela	13.447.200	13.450.000
Plaza de España	9.528.440	10.150.000
Sanchinarro VI	7.742.893	9.057.000
Sanchinarro VII	6.298.316	7.205.000
Coslada III	5.655.164	6.245.000
Vallecas Comercial II	3.659.950	3.612.000
Hotel Isla Canela Golf	3.602.941	3.603.000
Vallecas Comercial I	3.241.670	3.369.000
San Antón 25 y 27	3.032.697	3.295.000
Albalá 7	2.666.280	2.562.000
Gran Vía 1, 1º Izda.	2.196.353	1.778.000
Centro Comercial Marina Isla Canela	2.091.673	2.355.000
Gran Vía 1, 2º Dcha.	1.864.611	1.808.000
Gran Vía 1, 1º Dcha.	1.777.273	1.726.000
Gran Vía 1, 2º Izda.	1.585.952	1.538.000
Dulcinea 4	1.359.000	1.359.000
Caleruega	1.255.000	1.224.000
Rutilo	1.025.080	1.025.000
Sanchinarro V	198.683	605.000
Total	268.041.613	261.035.000

El detalle de los m2 sobre rasante de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo es:

Inmuebles	Metros cuadrados	
	2014	2013
Hotel Meliá Atlántico	20.116	20.116
Hotel Iberostar Isla Canela	18.114	18.114
Hotel Barceló Isla Canela	17.756	17.756
Hotel Playa Canela	13.408	13.408
Hotel Tryp Atocha	7.825	8.621
Edificio Pradillo, 42	4.705	7.345
Hotel Tryp Cibeles	6.881	6.881
Coslada III	3.339	4.499
Sanchinarro VI	2.833	4.179
Hotel Isla Canela Golf	3.860	3.860
Vallecas Comercial I	2.315	3.390
Vallecas Comercial II	1.843	3.370
Gran Vía, 34	3.348	3.348
Sanchinarro VII	2.234	3.286
Plaza España, (Castellón)	2.858	2.858
Centro Comercial Marina Isla Canela	6.162	2.442
San Antón, 25 y 27 (Cáceres)	1.736	1.736
Albalá, 7	823	1.521
Dulcinea, 4	1.037	1.037
Rutilo	593	593
Gran Vía 1, 2º Dcha.	542	542
Gran Vía 1, 1º Dcha.	542	542
Gran Vía 1, 2º Izda.	461	461
Gran Vía 1, 1º Izda.	442	442
Caleruega	362	362
Sanchinarro V	67	271
Total	124.201	130.980

Al 31 diciembre de 2014, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 87,56% en base a los metros cuadrados arrendados.

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

Dentro del portfolio de activos en renta del Grupo, existen 5 hoteles localizados en Isla Canela (Huelva) que se encuentran afectos a garantías hipotecarias al 31 de diciembre de 2014 por importe de 29.741.863 euros, correspondientes a cinco préstamos hipotecarios bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos, quedando Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009 SOCIMI, S.A.U., constituida como dueña, no deudora, de las mencionadas fincas registrales. El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 31 de diciembre de 2014 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros
Hotel Meliá Atlántico	12.007.694
Hotel Barceló Isla Canela	9.852.341
Hotel Iberostar Isla Canela	4.000.000
Hotel Playa Canela	3.269.234
Hotel Isla Canela Golf	612.594
Total saldo hipotecas vivas sobre hoteles	29.741.863

Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y la Sociedad Dependiente firmaron un “Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria” por el que la segunda presta a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responderán de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A. se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se

devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Por la prestación del servicio descrito Isla Canela, S.A. paga a la Sociedad Dependiente, en concepto de honorarios, una cantidad anual alzada equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos garantizados con hipoteca calculado al 31 de diciembre de cada año que se factura y paga el último día de cada año natural. Este importe podrá ser modificado anualmente por acuerdo entre las partes para adaptarlo al precio medio de mercado que satisfaga la Sociedad Dependiente por la prestación por parte de Entidades financieras de garantías bancarias (avales bancarios y seguros de caución). Durante el ejercicio 2014, los ingresos derivados de este contrato que se han devengado y facturado a Isla Canela, S.A. han ascendido a 82.761 euros (99.488 euros en el ejercicio 2013) (véase Nota 18.1).

En los ejercicios 2014 y 2013 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 15.356.313 euros y 15.141.571 euros, respectivamente (véase Nota 15.1).

Al cierre del ejercicio 2014, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al cierre del ejercicio 2014, el Grupo tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 4.680.402 euros (mismo importe al cierre del ejercicio 2013).

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2014.

8. Arrendamientos operativos

Al cierre los ejercicios 2014 y 2013, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

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

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	Valor nominal	Valor nominal
	2014	2013
Menos un año	15.514.760	13.838.539
Entre uno y cinco años	72.694.557	45.300.900
Más de cinco años	29.638.326	19.371.181
Total	117.847.643	78.510.620

Los principales contratos vigentes al cierre del ejercicio 2014 son:

- Hotel Meliá Atlántico, Isla Canela (Huelva):** hotel de 4 estrellas situado frente al mar con 359 habitaciones (718 camas) alquilado a Meliá Hotels International, S.A. desde abril de 2013 según el acuerdo de arrendamiento firmado en mayo de 2012. El contrato de arrendamiento comenzó en abril de 2013 por un período de diez años (mayo de 2022) y las partes pueden rescindirlo en 2017 sin incurrir en sanciones siempre que se cumplan ciertas condiciones. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- Hotel Barceló Isla Canela, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 351 habitaciones (702 camas) alquilado a Barceló Arrendamientos Hoteleros, S.L. El contrato comenzó el 1 de marzo de 2006 y expira el 31 de octubre de 2026, renovable a la discreción de las partes. Asimismo, las partes podrán rescindir el

- contrato sin incurrir en penalidades en 2017. En relación con la renta futura, el acuerdo prevé incrementos anuales de IPC.
- c) **Hotel Tryp Atocha (Madrid):** hotel de 4 estrellas situado en Atocha, con 150 habitaciones y es operado por Sol Meliá. El contrato de arrendamiento comenzó el 4 de junio de 1999, expiró el 04 de junio de 2009 y posteriormente fue ampliado hasta el 24 de marzo de 2022, renovables a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- d) **Hotel Iberostar, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 300 habitaciones (600 camas) y alquilado a Hispano Alemana de Management Hotelero, S.A. El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de diciembre de 2007 y fue renovado en 2012 hasta el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- e) **Hotel Tryp Cibeles (Madrid):** hotel de 4 estrellas situado en Mesonero Romanos, 13 (Gran Vía-Madrid), con 132 habitaciones. Operado por Sol Meliá. El contrato comenzó el 10 de febrero de 1998 y expiró el 10 de febrero de 2008. Posteriormente fue ampliado hasta el 15 de marzo de 2020 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- f) **Hotel Playa Canela, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 202 habitaciones (404 camas) alquilado a Grupo Hoteles Playa, S.A. El contrato comenzó el 15 de julio de 2002, expira el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- g) **Hotel Isla Canela Golf, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado en un campo de golf con 58 habitaciones (116 camas). Después de la cancelación anticipada del contrato suscrito con Vincci Hoteles, S.A. (que tuvo lugar en 2011) debido a la falta de pago por este último que dio lugar a la cancelación del contrato y a la ejecución simultánea de la garantía bancaria que avalaba el pago de la renta, la Sociedad Dependiente decidió firmar un contrato de arrendamiento con una parte relacionada (asociada), Isla Canela, S.A. Esta Compañía está operando actualmente el hotel bajo un contrato de arrendamiento. El contrato fue firmado el 31 de diciembre de 2012 para iniciar actividades a partir del 14 de enero de 2013 y hasta el 31 de diciembre de 2014, fecha en la que se ha prorrogado por las partes hasta el 31 de diciembre de 2017. Una vez transcurrido este plazo, el contrato podrá ser de nuevo prorrogado por períodos de tres años, siempre y cuando se ha alcanzado un acuerdo previamente por las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- h) **Edificio en Pradillo, 42 (Madrid):** el contrato de arrendamiento comenzó el 27 de febrero de 2009 y vence el 27 de febrero de 2019 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC. El arrendatario, UNEDISA, expresó a la Sociedad Dependiente su voluntad de resolver el contrato mediante el envío de una carta con fecha 3 de febrero de 2014. Desde esa fecha, el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento por no cumplir con sus obligaciones contractuales, tales como: (i) el pago de los alquileres de marzo de 2014, (ii) la entrega a la Sociedad del aval bancario que garantiza el pago de renta anual y, (iii) el pago del depósito adicional requerido por el contrato vigente. Después de estos incumplimientos, la Sociedad exigió al banco que garantiza los pagos la ejecución de la garantía bancaria. El inquilino ha respondido directamente pagando la cantidad requerida (1.839.981 euros). El Grupo está aplicando esta cantidad, pagada por adelantado, para cubrir los alquileres mensuales pero prevé acciones legales por parte del arrendatario. Los ingresos diferidos relacionados con este contrato se registran como "Ingreso diferido" en el estado de situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2014 por importe de 137.665 euros.

- i) **Locales en el Gran Vía, 34 (Madrid):** dos locales comerciales en c/Gran Vía 34. Operado por Inditex (Zara). El contrato comenzó el 24 de abril de 2000 y vence el 3 de mayo de 2025. Es renovable a la discreción de las partes y puede ser cancelado sin penalización en el año 2020. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- j) **Locales en Plaza de España, 5 (Castellón):** operado por Inditex (Zara). El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de julio de 2007 y termina el 18 de noviembre de 2023, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- k) **Locales en San Antón, 25 y 27 (Cáceres):** dos locales comerciales y ocho locales para uso residencial. Durante 2013, los locales comerciales han sido operados por PUNTO ROMA. Aunque el contrato comenzó el 15 de julio de 2005 y vencía el 15 de diciembre de 2035 la Sociedad y el arrendatario acordaron rescindirle por adelantado a finales de 2013. Los locales no están arrendados por el momento.
- l) **Locales en Albalá, 7 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento de CAPRABO, S.A. El contrato comenzó el 31 de julio de 2002 y vence el 31 de julio de 2027. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento en el año 2016 sin penalización siempre con un preaviso de doce meses. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- m) **Locales en Dulcinea, 4 (Madrid):** Uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento por JAVISA SPORT, S.L. El contrato comenzó el 17 de febrero de 2003 y vence el 17 de febrero de 2018, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- n) **Centro Comercial Marina Isla Canela, Isla Canela (Huelva):** explotado en régimen de arrendamiento por diversos arrendatarios.
- o) **Local comercial sito en la calle Gran Vía 1, 1º izquierda (Madrid):** Al cierre del ejercicio el inmueble no está alquilado pero con fecha 15 de enero de 2015 el inmueble ha sido alquilado a Hiponemes y Atalanta, S.L.
- p) **Oficinas en Gran Vía, 1, 2º derecha e izquierda (Madrid):** Dos locales de uso Terciario Oficinas. Al cierre del ejercicio los locales no están alquilados pero con fecha 20 de febrero de 2015 el inmueble ha sido alquilado a Drago Broadcast Services, S.L.
- q) **Oficina en Gran Vía, 1, 1º derecha (Madrid):** un local de uso Terciario Oficinas explotado en régimen de arrendamiento por Arkadin Spain Servicios de Teleconferencia, S.L.
- r) **5 locales comerciales sitios en la Calle Caleruega, 66 (Madrid)** cuyo actual inquilino es Begope Restauración, S.L. El contrato se firmó el 1 de diciembre de 2011 y permanecerá en vigor hasta el 1 de diciembre de 2026.
- s) **31 oficinas y 31 plazas de garaje situadas en la Calle Tineo 2 y 4 de Madrid (Vallecas Comercial I)** explotado en régimen de arrendamiento a diversos arrendatarios.
- t) **3 locales comerciales y 48 plazas de garaje situados en Calle Valderebollo 1 y 3 de Madrid (Vallecas Comercial II)** explotado en régimen de arrendamiento por Inversión y Gestión Acebo 2000, S.L.
- u) **1 oficina y 1 plaza de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 14, 16 y 18 de Madrid (Sanchinarro V).** Al cierre del ejercicio el inmueble no está alquilado.

- v) **42 oficinas y 42 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 6, 8, 10 y 12 de Madrid (Sanchinarro VI).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.
- w) **33 oficinas y 33 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 20, 22 y 24 de Madrid (Sanchinarro VII).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.
- x) **32 oficinas y 32 plazas de garaje situadas en la Avda. Constitución 85 de Coslada (Madrid) (Coslada III).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.
- y) **4 locales comerciales en Calle Rutilo, 21, 23 y 25 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento de DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACIÓN, S.A. (DIA). El contrato comenzó el 5 de octubre de 2000 y vence el 5 de octubre de 2020. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento al vencimiento con un preaviso de doce meses. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
	Préstamos y Partidas a Cobrar	
Otros activos financieros	1.181.932	1.170.250
Largo plazo / no corrientes	1.181.932	1.170.250
Créditos a empresas vinculadas (Nota 18.2)	57.579.278	44.276.115
Corto plazo / corrientes	57.579.278	44.276.115
Total	58.761.210	45.446.365

El Grupo es excedentario en la generación de caja por operaciones corrientes derivadas de su actividad principal definida en el objeto social de la Sociedad Dominante y Sociedad Dependiente. En este sentido, como consecuencia de ello y para rentabilizar al máximo sus flujos de caja positivos, la Sociedad Dependiente tiene acordados diversos contratos de financiación con partes vinculadas en condiciones de mercado (véase Nota 18). Dicho crédito a empresas vinculadas se encuentra registrado en el epígrafe “Inversiones en empresas asociadas a corto plazo” del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2014 adjunto.

El movimiento de los epígrafes de “Créditos empresas asociadas a corto plazo” y de “Otros activos financieros no corrientes”, durante los ejercicios 2014 y 2013, es como sigue:

	Euros					
	31/12/2012	Adiciones	Retiros	31/12/2013	Adiciones	31/12/2014
Créditos a empresas asociadas (véase Nota 18.2)	40.897.787	3.378.328	-	44.276.115	13.303.163	57.579.278
Otros activos financieros	1.118.345	-	-12.532	1.170.250	11.682	1.181.932
Total	42.016.132	3.378.328	-12.532	45.446.365	13.314.845	58.761.210

La variación del epígrafe “Créditos a empresas Asociadas” se corresponde fundamentalmente a la cuenta de cash pooling que la Sociedad Dependiente tiene con Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A., por la cual ha prestado un importe total de 14.970.095 euros durante el ejercicio 2014 dentro de este esquema de financiación al Grupo.

El resto del importe de la cuenta “Créditos a empresas Asociadas”, al 31 de diciembre de 2014, se corresponde con el crédito mantenido a la sociedad vinculada COGEIN, S.L. por importe de 42.609.183 euros.

Por otra parte, el epígrafe “Otros activos financieros no corrientes” recoge las fianzas recibidas de clientes depositadas en el IVIMA relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 8.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Otros activos financieros no corrientes”, al 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

	Euros				
	2016	2017	2018	2019 y siguientes	Total
Préstamos y partidas a cobrar	24.071	27.132	38.360	1.092.369	1.181.932
Total	24.071	27.132	38.360	1.092.369	1.181.932

10. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, el Grupo, al 31 de diciembre de 2014, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene 2 préstamos a largo plazo que financian activos a largo plazo así como líneas de financiación de circulante a corto plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que el Grupo no tiene una alta exposición a la deuda. La política del Grupo respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto inmaterial en los resultados del Grupo habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal del Grupo.

11. Patrimonio neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2014, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 4.452.197 acciones nominativas de 60,10 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 267.577.040 euros.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, existiendo ciertas restricciones estatutarias a su transferibilidad (derecho preferente de compra).

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización desde el 21 de diciembre de 2011 en la Bolsa de Luxemburgo. La cotización al cierre del ejercicio y la cotización media del último trimestre de 2014 han sido de 61,40 y 61,13 euros por acción, respectivamente. Las acciones tienen carácter nominativo, están representadas por medio de anotaciones en cuenta, y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable.

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

Las sociedades que participan en el capital social de la Sociedad Dominante en un porcentaje igual o superior al 10%, al 31 de diciembre de 2014, son las siguientes:

Accionista	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.	498.201	11,19%

b) Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, la reserva legal de la Sociedad Dominante no está totalmente constituida.

c) Distribuciones de resultados

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

Gestión del capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos propios. Sólo en el caso de nuevas inversiones el Grupo puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las mismas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

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

d) Reservas en sociedades consolidadas

La totalidad de las reservas en sociedades consolidadas corresponden a la sociedad dependiente, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.

12. Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014

	Euros		
	31/12/2013	Aplicaciones	31/12/2014
Subvenciones de capital	1.631.099	-108.716	1.522.383
Total	1.631.099	-108.716	1.522.383

Ejercicio 2013

	Euros		
	31/12/2012	Aplicaciones	31/12/2013
Subvenciones de capital	1.739.816	-108.716	1.631.099
Total	1.739.816	-108.716	1.631.099

Las subvenciones concedidas al Grupo en ejercicios anteriores, corresponden a los siguientes conceptos: Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por importe de 3.180.000 euros para el desarrollo de la zona. Dentro de este grupo de subvenciones se pueden distinguir las siguientes:

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.550.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).
- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.106.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).
- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 490.000 euros, correspondiente al 14% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).
- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 34.000 euros con el fin de mejorar las instalaciones del Hotel Barceló Isla Canela situado en Ayamonte, (Huelva).

Excepto por la subvención del Hotel Barceló Isla Canela que fue concedida en el ejercicio 2011, las subvenciones descritas anteriormente fueron traspasadas al Grupo desde Isla Canela, S.A. en base al acuerdo de escisión parcial origen de la sociedad dependiente, dado que todas estaban adscritas a la actividad objeto de traspaso. Habida cuenta de que la operación de escisión parcial comentada se realizó con efectos contables desde el 1 de enero de 2009, la sociedad dependiente contabilizó desde entonces la imputación a resultados de las subvenciones traspasadas.

En este sentido, durante el ejercicio 2014 se ha imputado como ingreso un importe de 108.716 euros en el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de resultados consolidada adjunta (108.717 euros en 2013).

13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	4.616.144	5.781.758
Otros pasivos financieros	1.802.142	1.803.221
Total Deudas a largo plazo	6.418.286	7.584.979
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.356.200	1.199.965
Otros pasivos financieros	132	-
Total Deudas a corto plazo	1.356.332	1.199.965
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	7.774.618	8.784.944

Los epígrafes “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” y “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” corresponden a préstamos con garantía hipotecaria contratados con Caixabank. Dichos préstamos hipotecarios hacen referencia a unos créditos para hacer frente a la inversión en los locales adquiridos en el ejercicio 2011 en Castellón. Adicionalmente dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se encuentra una póliza de crédito contratada con Banca March, cuyo contrato se inició en Noviembre de 2014. La póliza de crédito tiene un límite de 3.000.000 euros, encontrándose dispuesta, al 31 de diciembre de 2014, en un importe de 3 euros.

Por otro lado, el Grupo, con fecha 8 de febrero de 2013, procedió a la cancelación del préstamo con Caja Extremadura que hipotecaba el inmueble de la calle San Antón, en Cáceres, por un importe de 1.450.605 euros. En el momento de la formalización de esta operación, el capital pendiente ascendía a 1.769.030 euros, con lo que el Grupo procedió a registrar un ingreso excepcional por importe de 318.425 euros en el epígrafe de “Ingresos financieros” de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2013 adjunta.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el ejercicio 2014, ascienden a 101.120 euros (277.177 euros en el ejercicio 2013), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Los tipos de interés de los préstamos se establecen en términos de mercado más un diferencial fijo.

El epígrafe “Fianzas y depósitos” recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 8.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2014, es el siguiente):

	Euros					
	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	1.356.200	1.183.725	1.201.507	799.633	1.431.279	5.972.344
Fianzas a largo plazo	-	-	-	-	1.802.142	1.802.142
Fianzas a corto plazo	132	-	-	-	-	132
Total	1.356.332	1.183.725	1.201.507	799.633	3.233.421	7.774.618

14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, al 31 de diciembre de 2014, al igual que ocurría al cierre del ejercicio 2013, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores del ejercicio 2014 y 2013 es siguiente:

Pagos Realizados y Pendientes de Pago en la Fecha de Cierre del Ejercicio	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Euros	%	Euros	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	1.297.683	53%	3.412.869	44%
Resto	1.139.834	47%	4.283.373	56%
Total pagos del ejercicio	2.437.517	100%	7.696.242	100%
Aplazamientos que al cierre sobrepasan el plazo máximo	425.302		650.269	

El plazo máximo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio 2014 y 2013, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 60 días. Dicha ley fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio, que establece desde su fecha de aplicación, un plazo máximo legal de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

La información indicada anteriormente hace referencia a los proveedores y acreedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas "Proveedores y acreedores varios" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

15. Garantías comprometidas con terceros

El Grupo, al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, no tiene avales otorgados a favor de terceros.

No obstante lo anterior, como se indica en la Nota 7, los 5 hoteles propiedad del Grupo situados en Isla Canela (Ayamonte - Huelva) están afectos a garantías hipotecarias por importe de 29.741.863 euros, correspondientes a cinco préstamos bancarios otorgados a favor de Isla Canela, S.A., quien ha quedado como única deudora de las obligaciones principales de los mismos. Dicho saldo corresponde al saldo pendiente de vencimiento y amortización, al 31 de diciembre de 2014, de los 5 préstamos hipotecarios mencionados y correspondientes a cada uno de los inmuebles. En este sentido, como se indica en la Nota 7, el Grupo tiene formalizado con Isla Canela, S.A. un contrato de garantía hipotecaria, respondiendo de la devolución, por parte de dicha sociedad vinculada, de los préstamos hipotecarios asociados a los hoteles propiedad del Grupo, hasta la amortización definitiva de los préstamos, recibiendo una comisión equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos hipotecarios garantizados.

16. Administraciones Públicas y Situación fiscal

16.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Hacienda Pública, deudora por impuesto de sociedades	-	1.252.642
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	681.667	366.556
Total	681.667	1.619.198

El Grupo registró en el epígrafe “Hacienda Pública, deudora por impuesto de sociedades” los importes pendientes de cobro con la Hacienda Pública derivados de pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2013, cuya solicitud de devolución fue solicitada y cobrada en el ejercicio 2014. Las únicas deudas de la Hacienda Pública con el Grupo al 31 de diciembre de 2014 corresponden a las retenciones practicadas sobre intereses de capital derivadas del sistema de financiación al Grupo y sobre los dividendos.

Saldos acreedores

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	11.021	62.288
Hacienda Pública, acreedora por IVA	180.585	150.946
Seguridad Social	1.340	-
Otros	-	6.909
Total	192.946	220.143

16.2. Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad Dominante de los ejercicios 2014 y 2013 es la siguiente (en euros):

Ejercicio 2014

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos (Sociedad Dominante)	921.102
Base Imponible fiscal	921.102
Cuota íntegra (0%)	-

Ejercicio 2013

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad tributó en Luxemburgo, donde tenía su domicilio social, siendo cero la base imponible fiscal del impuesto sobre sociedades de dicho ejercicio.

De acuerdo con el artículo 9.2 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la autoliquidación del Impuesto se realizará sobre la parte de base imponible periodo impositivo que proporcionalmente se corresponda con el dividendo cuya distribución se haya acordado en relación con el beneficio obtenido en el ejercicio. Tal y como se indica en la Nota 4, al cierre del ejercicio 2014, los Administradores de la Sociedad Dominante han propuesto destinar a dividendos 828.992 euros (2.969.786 euros en 2013), por lo que ha devengado Impuesto sobre Sociedades sobre dicho dividendo atendiendo a la cuota a pagar por importe de 0 euros (0 euros en 2013). El resultado del ejercicio 2014 de la Sociedad Dominante, después de impuestos, ha ascendido a 921.102 euros (4.353.630 euros en 2013).

Al 31 de diciembre de 2014, no existen ni Bases Imponibles Negativas ni deducciones fiscales pendientes de aplicar.

16.3. Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad Dominante, de los ejercicios 2014 y 2013, es la siguiente

Ejercicio 2014

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos (Sociedad Dominante)	921.102
Base Imponible fiscal	921.102
Impuesto (0%)	-
Gastos por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-

Durante el ejercicio 2014 no se han producido diferencias permanentes ni temporales en el cálculo de la base imponible, por lo que esta coincide con el resultado contable antes de impuestos.

Ejercicio 2013

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad Dominante tributó en Luxemburgo, donde tenía su domicilio social, siendo cero el gasto por impuesto sobre sociedades.

16.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

La Sociedad Dominante durante el ejercicio 2013 tenía su domicilio fiscal en Luxemburgo. Con el cambio de domicilio, la matriz liquidó la totalidad de los impuestos en dicho país, si bien tiene abiertos a inspección en Luxemburgo todos los ejercicios desde su constitución.

Según establece la legislación vigente en España, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014, la sociedad dependiente tiene abiertos a inspección todos los impuestos de los últimos 4 años. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

16.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

Esta información, tanto de la Sociedad Dominante como de la Sociedad Dependiente está contenida en el Anexo 1 y 2 adjuntos.

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación.

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Hotel Barceló Isla Canela	1.990.458	1.986.485
Hotel Meliá Atlántico	1.505.774	1.110.295
Hotel Iberostar Isla Canela	1.293.439	1.290.645
Hotel Playa Canela	1.028.197	1.018.585
Hotel Isla Canela Golf	125.200	75.000
Centro Comercial la Marina Isla Canela	163.828	235.062
Gran Vía 1, 2º Izda.	90.319	93.979
Vallecas Comercial I	23.296	8.030
Vallecas Comercial II	167.267	165.600
Caleruega	105.970	101.200
Gran Vía 1, 2º Dcha.	107.095	102.160
Gran Vía 1, 1º Dcha.	103.763	112.900
Sanchinarro VI	19.443	2.360
Gran Vía 1, 1º Izda.	82.367	103.073
Sanchinarro VII	36.602	9.400
Rutilo	84.288	83.244
Coslada III	12.183	6.006
Hotel Tryp Cibeles	1.188.030	1.177.477
Local Gran Vía, 34	2.614.517	2.542.788
Hotel Tryp Atocha	1.402.288	1.403.864
Pradillo, 42	1.531.715	1.521.761
Albalá, 7	220.762	233.934
Dulcinea 4	104.649	111.506
Plaza España (Castellón)	1.354.863	1.456.131
San Antón 25 y 27 (Cáceres)	-	190.087
Subtotal alquileres	15.356.313	15.141.571
Prestaciones de servicios varios	85.032	74.435
Subvenciones de explotación	8.144	-
Total ingresos	15.449.489	15.216.006

La facturación del Grupo, durante los ejercicios 2014 y 2013, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

17.2 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, en los ejercicios 2014 y 2013, es como sigue:

	Euros	
	2014	2013
Arrendamientos y cánones	-	13.465
Reparaciones y conservación	23.430	19.074
Servicios de profesionales independientes	540.051	719.207
Primas de seguros	56.250	68.941
Servicios bancarios y similares	14.316	1.835
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	4.972	145.011
Suministros	64.129	89.543
Otros Servicios	235.861	270.907
Tributos	1.154.927	907.301
Total	2.093.936	2.235.284

17.3 Sueldos y salarios y cargas sociales

El saldo de este epígrafe en los ejercicios 2014 y 2013, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2014	2013
Sueldos y salarios:		
Sueldos, salarios y asimilados	74.643	125.335
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	15.838	99.499
Otras cargas sociales	127	831
Total	90.608	225.665

17.4 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.	-288.204	-197.198
Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.	12.082.697	1.697.592
Total	11.794.493	1.482.394

17.5 Beneficio por acción

Se calcula dividiendo el beneficio (pérdida) neto atribuible a los accionistas por la media ponderada de número de acciones ordinarias que ha habido en el año:

	Euros	
	2014	2013
Beneficio Neto consolidado atribuible a la Sociedad Dominante	11.794.493	1.482.394
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	2,65	0,33

18. Operaciones con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, en los ejercicios 2014 y 2013, han sido las siguientes:

	Euros				
	31/12/2014		31/12/2013		
	Gastos de explotación	Ingresos financieros	Gastos de explotación	Gastos financieros	Ingresos financieros
Isla Canela, S.A. (Nota 18.2)	108.665	82.852	321.226	86	99.488
Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. (Nota 18.2)	41.513	299.645	31.860	273.619	-
COGEIN, S.L. (Nota 18.2)	-	1.710.189	-	-	1.745.506
Total	150.178	2.092.686	353.086	273.705	1.844.994

18.2 Saldos con empresas vinculadas

El importe de los saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes:

Ejercicio 2014

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Isla Canela, S.A.	-	19.201
COGEIN, S.L.	42.609.183	-
Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.	14.970.095	-
Otros accionistas	-	-
Total	57.579.278	19.201

Ejercicio 2013

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
COGEIN, S.L.	44.276.115	-
Total	44.276.115	-

Los contratos que actualmente tienen las sociedades del Grupo firmados con empresas vinculadas son los siguientes:

- Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un “Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria” por el que la segunda prestará a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responderán de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A. se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Por la prestación del servicio descrito, Isla Canela, S.A. pagará a Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., en concepto de honorarios, una cantidad anual alzada equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos garantizados con hipoteca, calculado al 31 de diciembre de cada año, que se facturará y pagará el último día de cada año natural. Este importe podrá ser modificado anualmente por acuerdo entre las partes para adaptarlo al precio de mercado medio que satisfaga la Sociedad por la prestación por parte de Entidades financieras de garantías bancarias (avales y seguros bancarios). El gasto devengado por este concepto en el ejercicio 2014 ha sido de 82.761 euros (99.488 euros en 2013), que se encuentra recogido en el epígrafe de ingresos financieros al 31 de diciembre de 2014.
- Durante el ejercicio 2010 Isla Canela, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial similar al diferencial medio de la financiación que dicha entidad paga como resultado de los préstamos hipotecarios de los que es titular. El contrato es recíproco,

esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2014 han ascendido a 91 euros en concepto de ingreso financiero (86 euros en 2013 en concepto de gasto financiero).

- El 1 de junio de 2012, Isla Canela S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un acuerdo de prestación de servicios técnicos relacionados con el mantenimiento de los hoteles propiedad de Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. De acuerdo con el mencionado contrato, Isla Canela S.A. proporciona a la sociedad dependiente un servicio integral de mantenimiento preventivo de los hoteles propiedad de Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. a cambio de una compensación económica equivalente a 74.500 euros anuales que se irán incrementando anualmente con el IPC del período. El contrato es anual pero renovable por las partes tácitamente con carácter también anual aunque cualquiera de las partes puede darlo por resuelto en cualquier momento. El gasto devengado en el ejercicio 2014 como resultado de este contrato de prestación de servicios ha sido de 74.350 euros (74.575 euros en 2013) y se encuentra registrado en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 del Grupo.
- Adicionalmente, el contrato de servicios técnicos mencionado en el punto anterior existe una adenda por la que Isla Canela, S.A. presta a Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., un servicio de gestión de las obras de reforma correctiva de los hoteles propiedad de la segunda y cuyo mantenimiento preventivo está a cargo de Isla Canela, S.A. Esta entidad, bajo esta adenda, actúa como jefe de obra de la remodelación de los hoteles. La compensación que recibe a cambio de este servicio es del 5% de remuneración calculada sobre el valor de las reformas que se realicen dentro del marco del mencionado contrato. El coste para la sociedad dependiente en el ejercicio 2014 en relación a esta adenda al contrato ha sido de 34.315 euros (246.651 euros en el ejercicio 2013) que se encuentra registrado en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 del Grupo.
- Durante el ejercicio 2010, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial de mercado. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2014 han ascendido a 299.645 euros en concepto de gasto financiero (273.619 euros en 2013).
- Con fecha 1 de enero de 2010, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de prestación de servicios diversos por el que la primera presta servicios de administración principalmente a la segunda entre otros. La duración del contrato es, en principio, de 10 años renovándose anualmente de manera tácita. El importe anual del contrato asciende a 30.000 euros que se irá revisando de acuerdo con el IPC anual. El importe devengado en el ejercicio 2014 como resultado de este contrato ha sido de 31.732 euros (31.860 euros en 2013) que se encuentra registrado al cierre del ejercicio 2014 en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 del Grupo.
- Durante el ejercicio 2010, COGEIN, S.L. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a

la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de dos años prorrogable automáticamente por períodos de dos años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo del interés legal del dinero a calcular sobre el saldo anual medio de la deuda existente entre las partes. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2014 han ascendido a 1.710.189 euros en concepto de ingreso financiero (1.745.506 euros).

- Con fecha 11 de junio de 2014, la Sociedad Dominante ha formalizado con uno de sus accionistas de referencia, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A., un contrato de prestación de servicios por el que la segunda presta a la Sociedad Dominante un servicio de asistencia de gestión integral de servicios de administración, legal y fiscal así como cesión de uso de espacio. El contrato tiene fecha de vencimiento indefinido. Durante el ejercicio 2014, los gastos facturados a la Sociedad Dominante han ascendido a 9.781 euros (0 euros en 2013) y se encuentran recogidos en el epígrafe de “Gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

18.3 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

La remuneración total, devengada en los ejercicios 2014 y 2013 por todos los conceptos, de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y personas que desempeñan funciones asimiladas al cierre de cada uno de los ejercicios puede resumirse en la forma siguiente:

Consejo de Administración	Euros	
	2014	2013
Retribución salarial consejero ejecutivo	4.282	18.955
Planes de pensiones	-	-
Atenciones estatutarias	-	-
Otros	-	-

Alta Dirección	Euros	
	2014	2013
Retribución salarial	-	-
Planes de pensiones	-	-
Otros	-	-
Número de directivos	-	-

Por otra parte al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración.

El número de Consejeros y los representantes de personas jurídicas consejeros de la Sociedad distribuido por sexos es el que a continuación detallamos para los ejercicios 2014 y 2013:

2014			2013		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
4	1	5	2	1	3

18.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores

Al cierre del ejercicio 2014, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de

Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

19. Otros pasivos contingentes

Sin perjuicio de la información detallada en el apartado de “Hechos Posteriores al Cierre del Ejercicio”, al cierre del ejercicio 2014 destaca la siguiente información:

Vincci Hoteles, S.A.: En el ejercicio 2011, Vincci Hoteles, S.A., arrendataria del Hotel Vincci Selección Canela Golf (hoy Hotel Isla Canela Golf) abandonó el inmueble y dejó de abonar la renta trimestral con vencimiento 15 de octubre de 2011, por lo que el Grupo se vio en la obligación de activar los mecanismos contractuales y legales precisos ante el incumplimiento de la arrendataria. Durante el ejercicio 2013, el Grupo procedió a ejecutar el aval depositado por la arrendataria, registrándose dentro del epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios - Explotaciones de Inmuebles” de la cuenta de resultados consolidada adjunta las rentas que corresponderían hasta la fecha de finalización del contrato, registrando el exceso del aval, por importe de 179.094 euros dentro del epígrafe “Otros ingresos de explotación - Ingresos accesorios y otros de gestión corriente” de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2013.

Los Administradores de la Sociedad Dominante y sus asesores legales consideran que no existió incumplimiento alguno del contrato de arrendamiento, por lo que manifiestan que la resolución del contrato es infundada y por tanto no es eficaz. Además, y dado que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que es Vincci Hoteles, S.A. quien ha incumplido la obligación de pago de sus rentas, uso del inmueble y plazo de vigencia del mencionado contrato, el Grupo le ha reclamado, con fecha 12 de marzo de 2012, y mediante demanda judicial presentada el 26 de diciembre de 2012, una indemnización adicional de 947.732 euros. La demanda ha sido definitivamente admitida a trámite por el Juzgado de Primera Instancia nº 69 de Madrid, Autos de Procedimiento Ordinario 974/2013, habiéndose contestado la demanda y formulado reconvenición por parte de Vincci Hoteles con fecha 30 de diciembre de 2013. En dicha reconvenición, se reclama al Grupo el pago de la suma de 1.794.154 euros, habiéndose celebrado la Audiencia Previa el 3 de diciembre de 2014 y señalado para la celebración de Juicio los días 13 y 14 de mayo de 2015.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se desprenderán pasivos significativos en relación a este posible litigio.

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2014	2013
Dirección	-	-
Personal administrativo	2	1
Personal operario	-	8
Total	2	9

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2014 y 2013, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2014		2013	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros (*)	4	1	2	1
Dirección	-	-	-	-
Personal técnico y mandos intermedios	1	-	-	-
Personal administrativo	-	-	1	-
Personal operario	-	-	-	-
Total	5	1	3	1

20.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2014 y 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2014	2013
Servicios de Auditoría	50.700	45.000
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	50.700	45.000
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	17.000	-
Total Servicios Profesionales	67.700	45.000

21. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2014 han acontecido hechos que deben ser mencionados en esta nota:

- Con fecha 16 de enero de 2015 la sociedad dependiente ha firmado con la entidad financiera Bankinter una línea de crédito para financiar circulante por importe de 5.000.000 euros con vencimiento a 12 meses.
- Con fecha 22 de enero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad denominada INVERETIRO, S.L. por importe de 52,00 millones de euros, importe calculado en base el valor de mercado de los activos de la sociedad netos de deuda entre los que se encuentran: (i) un inmueble de oficinas situado en la calle Titán 13 de Madrid compuesto por 6.630,77 m2 sobre rasante + 7.936,94 m2 bajo rasante (actualmente alquilado a “Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. (CLH)”) y, (ii) varios locales comerciales unidos con 2.667,80 m2 sobre rasante + 55,59 m2 de plazas de aparcamiento situados en la calle Conde de Peñalver 16 de Madrid (actualmente alquilados a “ZARA España, S.A.”). La valoración de los activos de la sociedad adquirida base del valor de la transacción, ha sido realizada con fecha 31 de diciembre de 2014 por el experto independiente TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. aplicando los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS). La rentabilidad bruta del arrendamiento que resulta de esta adquisición para la Compañía está por encima del 6%. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que la operación de adquisición aprobada se firmará ante Notario antes del cierre del primer trimestre del 2015 una vez que la sociedad adquirida haya sido transformada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Con fecha 27 de enero de 2015, la Sociedad ha recibido una notificación de la Agencia Tributaria en contestación a la comunicación realizada por ésta el pasado 11 de

noviembre de 2014 por la que manifestaba el deseo de continuar acogéndose a los beneficios fiscales a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, (BOE de 27 de octubre) por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Según el mencionado artículo la opción debe adoptarse por la Junta General de Accionistas y debe comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo. Según la Agencia Tributaria la comunicación de la Sociedad se ha realizado fuera de ese plazo y es por eso por lo que se impide aplicar este régimen fiscal en dicho período impositivo. Con fecha 10 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante ha presentado ante la Administración Tributaria las alegaciones pertinentes para demostrar que ésta puede continuar acogéndose al Régimen Tributario Especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera en consecuencia que la misma ha cumplido adecuadamente con el trámite en forma y plazo y que, por tanto, tras las oportunas aclaraciones presentadas, la Sociedad Dominante seguirá estando acogida al Régimen Especial Tributario, mencionado. En el poco probable caso contrario, el efecto en el patrimonio de la Sociedad Dominante sería poco significativo.

- Con fecha 20 de enero de 2015 se ha notificado a la sociedad dependiente la demanda interpuesta por UNEDISA (Unidad Editorial, S.A.) en relación al edificio de la Calle Pradillo 42 en virtud de la cual se solicita: (i) se declare resuelto con fecha 1 de marzo de 2014 el contrato de arrendamiento de fecha 27 de febrero de 2009; (ii) se declare no haber lugar a pagar por parte de UNEDISA más indemnización que la correspondiente al importe de 1.676.870 euros, coincidente con la cifra del aval ya ejecutado por la Sociedad y (iii) se condene a la sociedad al pago de las costas. La cuantía del procedimiento se ha fijado en la suma de 1.676.870 euros. Con fecha de 17 de febrero de 2015, la sociedad dependiente ha contestado a la demanda, formulando demanda reconventional.
- Con fecha 24 de febrero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la modificación de la composición del Comité de Auditoría que queda formado por los siguientes miembros: D. Juan Carlos Ureta Domingo (Presidente), D. Jose Luis Colomer Barrigón (Vocal) y D. Celestino Martín Barrigón (Vocal y Secretario). Asimismo, se nombra a Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón como Consejera Coordinadora.

No hay otros hechos relevantes que destacar.

Anexo 1

Información relativa a la Sociedad Dominante (Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.)

Descripción	Ejercicio 2014
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Como se describe en la Nota 1, la Sociedad se constituyó, el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo, no habiendo aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2014 aplicados a reservas: 92.110 euros <li style="text-align: center;">- <li style="text-align: center;">- • Bº del 2014 aplicados a reservas: 92.110 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="text-align: center;">- <li style="text-align: center;">- <li style="text-align: center;">- <li style="text-align: center;">-
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="text-align: center;">- <li style="text-align: center;">- <li style="text-align: center;">- <li style="text-align: center;">-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	-
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	-
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	-
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	La participación en la sociedad Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. que se indica en la nota 5. (Activo total por importe de 266.597.702 euros)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

Anexo 2
Información relativa a la Sociedad Dependiente (Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.)

Descripción	Ejercicio 2014
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	La Sociedad se constituyó, a efectos contables, en enero de 2009 con un Capital Social de 103.840.000 euros, por lo que no ha aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	<ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros • Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros • Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros • Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros • Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros • Bº del 2014 aplicados a reservas: 3.383.155 euros
<ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general 	-
<ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% 	<ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros • Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros • Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros • Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros
<ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<ul style="list-style-type: none"> • Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros • Bº del 2014 aplicados a reservas: 3.383.155 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	<ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros • Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros • Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros • Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros • Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros • Distribución de dividendos del 2014: 8.699.542 euros
<ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general 	-
<ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) 	<ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros • Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros • Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros • Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros
<ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros • Distribución de dividendos del 2014: 8.699.542 euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-
<ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. 	-
<ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% 	-
<ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	-

Descripción	Ejercicio 2014
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	<ul style="list-style-type: none"> • Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010 • Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011 • Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012 • Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013 • Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014 • Dividendos del 2014: Pendiente de JGA
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	<p>Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad con fecha 29.12.2009. Debido a la operación de escisión parcial descrita en Nota 2, las fechas de titularidad son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotel Isla Canela Golf: 28.12.2007 • Hotel Barceló Isla Canela: 06.07.1998 • Hotel Iberostar Isla Canela: 01.07.2002 • Hotel Playa Canela: 16.05.2002 • Hotel Meliá Atlántico: 25.05.2000 • Centro Comercial Marina Isla Canela: 17.10.2000 • Inmueble calle Gran Vía: 19.10.1987 • Locales comerciales de la calle Caleruega: 30.12.2011 <p>Durante el ejercicio 2012, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficinas Sanchinarro V: 30.10.2012 • Oficinas Sanchinarro VI: 29.11.2012 • Oficinas Sanchinarro VII: 29.11.2012 • Vallecas Comercial I: 30.10.2012 • Vallecas Comercial II: 30.10.2012 • Oficinas Coslada III: 29.11.2012 <p>Durante el ejercicio 2013 se produjo la fusión por absorción de Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009 SOCIMI, S.A.U, con lo que la Sociedad se ha incorporado en su balance de situación todos los activos inmobiliarios procedentes de la absorbida, sin efecto fiscal asociados.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotel Tryp Atocha: 26.12.2001 • Hotel Tryp Cibeles: 16.05.2002 • Local Calle Rutillo: 06.04.2000 • Local Gran Vía 34 (1+2): 16.05.2002 • Local Gran Vía 34 (3): 16.05.2002 • Local Dulcinea: 21.09.1995 • Edificio Calle Pradillo: 27.02.2009 • Local Albalá, 7: 26.09.2003 • Oficinas C/Gran Vía 1, 1º y 2º Dcha.: 15/10/1993 • Oficinas C/Gran Vía 1, 1º Izda.: 10/02/1998 • Edificio C/San Antón (Cáceres): 15/06/2011 • Edificio Plaza de España (Castellón): 29/12/2011

Descripción	Ejercicio 2014
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	-
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	<p>El detalle de los activos inmobiliarios (incluido los trabajos en curso) y su coste bruto en libros incluido el inmovilizado en curso (271,66 millones de euros), expresados en millones de euros, es el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marina Isla Canela Centro Comercial: 4,70 • Barceló Isla Canela: 23,92 • Meliá Atlántico: 34,74 • Playa Canela: 16,73 • Iberostar Isla Canela: 25,58 • Isla Canela Golf: 4,85 • Gran Vía 1, 2º izda: 1,94 • Caleruega: 0,98 • Sanchinarro V: 0,22 • Sanchinarro VI: 9,23 • Sanchinarro VII: 7,32 • Vallecas Comercial I: 3,92 • Vallecas Comercial II: 3,91 • Coslada III: 6,71 • Tryp Cibeles: 21,53 • Tryp Atocha: 32,17 • Gran Vía 34: 21,53 • Pradillo 42: 18,23 • Albalá 7: 2,87 • Gran Vía 1, 1º izda: 2,73 • Gran Vía 1, 2º dcha: 2,87 • Gran Vía 1, 1º dcha: 3,01 • Rutilo: 1,38 • Dulcinea: 1,53 • San Antón: 3,96 • Plaza España: 15,10
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

Informe de Gestión Consolidado

Ejercicio 2014

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Informe de gestión consolidado
Ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

1. Origen y antecedentes

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

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

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

Posteriormente, el **15 de diciembre de 2011**, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante decidió aumentar el capital social de la misma por un importe de 40.136.522,90 euros mediante la emisión de 667.829 nuevas acciones con un valor nominal de 60.10 euros por acción. Dicho aumento de capital fue ofrecido para su suscripción a los accionistas ya existentes y a otros accionistas externos. Algunos de los socios fundadores o accionistas ya existentes renunciaron a sus derechos de suscripción preferente, pero dos de ellos, PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. y COGEIN, S.L. suscribieron una parte de la ampliación de capital (23.926.050,40 euros). Los nuevos accionistas suscribieron el resto de la ampliación de capital (16.210.472,50 euros). Todas las acciones de la Sociedad Dominante fueron emitidas bajo la Ley de Luxemburgo. Tras el mencionado aumento de capital y, por tanto, hasta hoy, el capital social de la Sociedad asciende a 267.577.039,70 euros y está formado por 4.452.197 acciones con un valor nominal de 60.10 euros por acción. Todas las acciones son de la misma clase. Todas las acciones tienen los mismos derechos de voto. La Sociedad puede emitir nuevas acciones con objeto de financiar adquisiciones o canjearlas en una operación de adquisición.

Las acciones de la Sociedad Dominante (4.452.197 acciones), representativas del capital social de la misma, fueron admitidas a cotización en el primer mercado regulado de la Bolsa de Valores de Luxemburgo el **21 de diciembre de 2011** y figuran desde entonces en la lista oficial de la misma. Dichas acciones están dentro del sistema Euroclear bajo el número de código común 072069463. El

Código ISIN de las acciones de la Sociedad es **LU0720694636** y el nombre identificativo en la Bolsa de Luxemburgo (CBL) es **StCroixHldgImSo**.

El valor de cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al **31 de diciembre de 2014** es de 61,40 euros por acción.

Como se ha mencionado anteriormente, en el momento de la constitución de la misma en diciembre de 2011, ésta tenía en propiedad el 100% de las acciones de sus dos sociedades participadas (SOCIMI). Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad posee el 100% de una sola SOCIMI constituida bajo la ley española, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. ya que en el ejercicio 2013 se fusionó con la otra SOCIMI que inicialmente formaba parte del portfolio de participaciones de la Sociedad y que se denominaba COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS, SOCIMI, S.A.U.

Durante el ejercicio 2014, no ha habido ninguna operación corporativa que afecte al capital social de la Sociedad Dominante.

El Grupo de la Sociedad Dominante se dedica principalmente al negocio de explotación de inmuebles en renta.

2. Traslado del domicilio social y administración efectiva

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

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

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

- El Consejo de Administración toma razón de las decisiones aprobadas por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad con fecha 10 de junio de 2014 detalladas anteriormente y nombra a nuevos Consejeros de la siguiente manera: (i) Presidente y

Consejero Delegado: D. Marco Colomer Barrigón; (ii) Consejero: D. Jose Luis Colomer Barrigón; (iii) Consejero: Celestino Martín Barrigón; y (iv) Secretario no Consejero: D. José Juan Cano Resina.

- Aprobación del Reglamento del Consejo de Administración en virtud del artículo 528 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Creación de una Comisión de Auditoría. De conformidad con el artículo 12.1 y 13 del Reglamento del Consejo de Administración, se acuerda crear un Comité de Auditoría integrado por tres miembros que tienen a su vez que ser miembros del Consejo de Administración. Se acuerda delegar en este Comité de Auditoría la función de control interno, las acciones de auditoría interna y gestión del riesgo del Consejo de Administración y, en particular, las que se contienen en el artículo 13.9 del Reglamento del Consejo de Administración. También se acuerda designar como Presidente de la Comisión de Auditoría a D. Celestino Martín Barrigón. También se acuerda nombrar a D. José Luis Colomer Barrigón como Secretario de la Comisión. Ambos cargos se designan durante un período de seis años.
- Se faculta a D. Marco Colomer Barrigón para actuar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) para obtener el certificado de personas jurídicas (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 Sociedad para cumplir con respecto a los procedimientos y obligaciones con la CNMV, todo según el registro oficial de CNMV.
- Se faculta a D. Marco Colomer Barrigón para actuar ante la CNMV para obtener el certificado de personas jurídicas (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 registró e inscribió la Sociedad en Madrid (España). Ello implica, entre otros, que la Sociedad obtiene definitivamente la nacionalidad española siendo su número de identificación fiscal el A-87093902.

Con fecha **2 de diciembre de 2014** tiene lugar la celebración de una nueva **Junta General Extraordinaria de Accionistas** en la que, entre otros puntos, se aprueba la ampliación a cinco del número de miembros del Consejo de Administración y Nombramiento de dos nuevos Consejeros independientes de la Sociedad, esto es, D. Juan Carlos Ureta Domingo y D^a. Ofelia María Marín-Lozano Montón. Inmediatamente después de la celebración de la Junta, tiene lugar una nueva reunión del Consejo de Administración mediante el cual, entre otros asuntos, se aprueba la modificación de la composición del Comité de Auditoría y la constitución de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones dándose entrada a los dos nuevos Consejeros Independientes recientemente nombrados.

3. Legislación aplicable

La Sociedad Dominante es una "Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)" que se regula por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. El artículo 2 de la mencionada Ley establece que:

A. Las SOCIMI tendrán como objeto social principal:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén

sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión y financiación ajena a que se refieren los artículos 3 de esta Ley.

Las entidades a que se refiere la letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades ni realizar promoción de bienes inmuebles. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta Ley.

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

Por tanto, teniendo en cuenta la estructura accionarial resultante, la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, en el caso de la Sociedad requiere que la misma cumpla lo establecido en el artículo 2.1.c) y que su accionista único, entidad no residente, cumpla lo establecido en el artículo 2.1.b) de la misma Ley, esto es, una sociedad española no cotizada podrá aplicar el régimen SOCIMI si tiene por objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, está sometida a una política obligatoria de distribución de resultados como establece el artículo 6, cumple los requisitos de inversión y financiación ajena de los artículos 3 y además está íntegramente participada por una entidad no residente en España, cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, siempre que ésta tenga el mismo objeto social que las entidades españolas y cumpla los requisitos de distribución obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- B. En concreto, en relación con el objeto social que tiene la entidad no residente se considera acorde con lo establecido en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, teniendo en cuenta que el accionista no residente es una entidad con una actividad principal consistente en la tenencia de participaciones de otras SOCIMI o entidades con el mismo objeto social.
- C. De la misma manera, se considera cumplido el requisito previsto en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, si la entidad no residente está sometida a una política obligatoria de distribución de resultados similar a la prevista en el artículo 6 de la Ley 11/2009 (ahora Ley 16/2012).
- D. Por último, aun cuando la Ley 11/2009, tras su modificación con la Ley 16/2012, menciona las sociedades anónimas cotizadas, la letra c) del artículo 2.1 de la misma ha extendido el régimen fiscal especial previsto en la misma a aquellas otras entidades con características similares que no coticen y estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI, pudiendo encuadrarse en esta letra las sociedades de responsabilidad limitada españolas que cumplan los requisitos allí señalados.

En consecuencia, al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley y descritos en la consulta vinculante número V0535-11 de fecha 4 de abril de 2011 de la Dirección General de Tributos de España.

4. Explicación de las cifras consolidadas al 31 de diciembre de 2014

A continuación se detallan las principales cifras consolidadas al 31 de diciembre de 2014 en comparación con el 31 de diciembre de 2013:

Balance	Euros		
	31/12/2014	31/12/2013	+ / -
Inversiones inmobiliarias (bruto)	271.661.342	273.329.406	-1.668.064
Amortización acumulada	-26.237.590	-21.799.904	-4.437.686
Deterioro acumulado	-25.463.006	-27.150.363	1.687.357
Inversiones inmobiliarias netas (*)	219.960.746	224.379.139	-4.418.393
Inversiones financieras en Compañías asociadas	57.560.077	44.276.115	13.283.962
Deuda financiera neta	5.496.726	6.288.260	-791.534
Patrimonio neto	270.410.768	261.585.060	8.825.708

Cuenta de resultados	Euros		
	31/12/2014	31/12/2013	+ / -
Ingresos	15.449.489	15.216.006	233.483
Margen neto	13.550.912	12.919.336	631.576
	% / ingresos	87,71%	84,91%
EBITDA	12.704.866	12.186.389	518.477
	% / ingresos	82,23%	80,09%
Depreciación y amortización (neto)	-3.084.589	-12.533.150	9.448.561
Imputación subvenciones	108.716	108.716	-
Resultado financiero	2.065.501	1.720.437	345.064
EBT	11.794.493	1.482.393	10.312.101
	% / ingresos	76,34%	9,74%
Impuesto sociedades	-	-	-
Resultado neto	11.794.493	1.482.394	10.312.100
	% / ingresos	76,34%	9,74%

(*) Incluyen 66.862 euros de trabajos en curso

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 31 de diciembre de 2014, las inversiones inmobiliarias brutas del Grupo ascienden a 271.661.342 euros (273.329.406 euros en 2013). Ello implica una reducción del saldo entre años por importe de 1.668.064 euros debido principalmente a:

- **Inversiones realizadas durante el ejercicio 2014:** Durante el presente ejercicio se han realizado inversiones por importe de 516.169 euros (4.269.296 euros en 2013). Las inversiones realizadas corresponden a reformas realizadas en los hoteles de Ayamonte - Huelva: Hotel Playa Canela (396.148 euros, Hotel Meliá Atlántico (22.557 euros), Hotel Isla canela Golf (15.960 euros), Hotel Iberostar (2.710 euros) y en el Hotel Barceló (78.795 euros). Esta cifra incluye 66.682 euros de trabajos en curso al cierre del ejercicio.
- **Desinversiones realizadas durante el ejercicio 2014:** Durante el ejercicio 2014 se han realizado ventas de activos inmobiliarios con un valor bruto en libros por importe de 2.184.233 euros que han generado unos resultados negativos de 302.214 euros. El detalle es el siguiente:

	Euros			
	Unidades	Ingresos	Valor Neto Contable	Resultado Beneficio/(Pérdida)
Coslada III - Avda. Constitución 85	1	160.000	229.591	-69.591
Sanchinarro VII - Manuel Pombo Angulo 20-24	3	545.000	612.558	-67.558
Sanchinarro V - Manuel Pombo Angulo 14-18	2	375.000	423.981	-48.981
Sanchinarro VI - Manuel Pombo Angulo 6-12	4	770.000	886.084	-116.084
Total	10	1.850.000	2.152.214	-302.214

Amortización acumulada: Al cierre del ejercicio, el saldo de amortizaciones acumuladas de las inversiones inmobiliarias asciende a 26.237.590 euros (21.799.904 euros en 2013). El movimiento del ejercicio se ha debido al gasto por amortización de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2014 que ha

ascendido a 4.469.704 euros (4.366.555 euros en 2013) y al efecto de las bajas de inversiones inmobiliarias (32.019 euros).

Deterioro acumulado: Durante el ejercicio 2014, el Grupo, basado en la valoración de sus activos inmobiliarios llevada a cabo por expertos independientes que se realiza al finalizar cada ejercicio, ha registrado (i) deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.958.476 euros y (ii) reversión de deterioros de activos inmobiliarios por 3.645.834 euros que suponen un efecto positivo neto en la cuenta de resultados de la sociedad de 1.687.357 euros. En el ejercicio 2013 se registraron deterioros por importe de 8.911.385 euros y se revirtieron deterioros por importe de 807.831 euros lo que implicó un deterioro neto de 8.103.554 euros.

Inversiones inmobiliarias netas: Como consecuencia de lo anterior, al 31 de diciembre de 2014, las inversiones inmobiliarias netas del Grupo ascienden a 219.960.746 euros (224.379.139 euros en 2013) incluyendo las inversiones en curso por importe de 66.862 euros.

Inversiones financieras en Compañías asociadas: El Grupo genera recursos líquidos como resultado de su actividad inmobiliaria de arrendamiento. El exceso de fondos generados es prestado a sociedades asociadas en condiciones de mercado. El aumento en el saldo de la inversión financiera en sociedades asociadas en el ejercicio 2014 asciende a 13.283.962 euros. El saldo neto de los créditos a empresas asociadas a 31 de diciembre de 2014 asciende a 57.560.077 euros (44.276.115 euros en 2013). El detalle es el siguiente:

Deudor/Acreedor	Euros	Concepto
Sociedades Asociadas	57.579.278	Financiación circulante asociadas
Sociedades Asociadas	-19.201	Financiación circulante asociadas
Total	57.560.077	

Deuda financiera neta: Al cierre del ejercicio 2014, el Grupo tiene una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 5.496.726 euros (6.288.260 euros en 2013), lo que supone una reducción de la misma entre años por importe de -791.534 euros. La deuda del Grupo corresponde a 2 préstamos hipotecarios con entidades bancarias (Caixa Bank). El propósito de esta financiación es la de financiar las inversiones en activos inmobiliarios de uso comercial situados en Castellón que fueron adquiridos en 2011. Al 31 de diciembre de 2014, la cantidad total pendiente de amortización es de 5.972.344 euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2014, la Sociedad Dependiente ha firmado una nueva línea de crédito a corto plazo con vencimiento el 12 de noviembre de 2015 con Banca March para financiar su circulante por importe de 3.000.000 euros de los que al cierre del ejercicio no tiene apenas saldo dispuesto.

Patrimonio neto: Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo tiene un patrimonio neto positivo de 270.410.768 euros comparado por los 261.585.060 euros del cierre del ejercicio anterior. El aumento de 8.825.708 euros corresponde a (i) los resultados positivos del ejercicio 2014 por importe de 11.794.493 euros; y (ii) menos el dividendo de la Sociedad Dominante del ejercicio 2013 pagado en 2014 por importe bruto de 2.968.785 euros.

Dividendos:

Dividendos pagados por la Sociedad Dependiente a la Sociedad Dominante en el ejercicio 2014:

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

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

Dividendos pagados por la Sociedad Dominante a los accionistas en el ejercicio 2014:

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

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

Ingresos: Al cierre del ejercicio 2014, el Grupo ha obtenido unos ingresos por importe de 15.449.489 euros (15.216.006 euros en 2013) lo que supone un aumento de 233.483 euros entre ejercicios (un 1,53%). Todos los ingresos del ejercicio 2014 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 73.176 euros (74.435 euros en 2013) con origen en servicios y subvenciones de explotación.

Al cierre del ejercicio 2014, **el Margen neto** del Grupo es positivo y asciende a 13.550.912 euros (12.919.336 euros en 2013), esto es un 87,71% de los ingresos en comparación con el 84,91% del ejercicio 2013 lo que supone un aumento de 2,80 puntos porcentuales.

Al cierre del ejercicio 2014, **el Ebitda** del Grupo es positivo y asciende a 12.704.866 euros (12.186.389 euros en 2013), esto es, un 82,23% de los ingresos en comparación con el 80,09% del ejercicio 2013 lo que supone un aumento de 2,15 puntos porcentuales.

Amortizaciones: Al 31 de diciembre de 2014, el gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2014 ha ascendido a 4.469.704 euros (4.366.555 euros en 2013).

Deterioro/Reversión: El Grupo ha registrado deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.958.476 euros y reversión de deterioros de activos inmobiliarios por 3.645.834 euros que suponen un efecto positivo neto en la cuenta de resultados de la sociedad de 1.687.358 euros. En el ejercicio 2013 se registraron deterioros por importe de 8.911.385 euros y se revirtieron deterioros por importe de 807.831 euros lo que implicó un deterioro neto de 8.103.554 euros.

Imputación subvenciones: En el ejercicio 2014, la Sociedad Dependiente ha imputado a resultados ingresos por subvenciones de capital por importe de 108.716 euros (108.717 euros en 2013). Estas subvenciones están asociadas a la propiedad de los hoteles de Ayamonte (Huelva).

Resultado financiero: Fundamentalmente como consecuencia de la política de financiación a Sociedades Vinculadas del excedente de tesorería, el Grupo ha generado en el ejercicio 2014 un resultado financiero positivo por importe de 2.065.501 euros (1.720.437 euros en 2013).

Resultado neto: Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo ha obtenido un resultado neto positivo de 11.794.494 euros frente a los 1.482.394 euros del ejercicio 2013, esto es, una mejora de 10.312.100 euros, debido principalmente a la mejora de las valoraciones de los activos inmobiliarios de la Sociedad motivada en la mejora generalizada del Sector así como en la renegociación de los contratos de arrendamiento actuales.

5. Valoración de Activos Inmobiliarios

El Grupo ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de los activos que ha sido emitida con fecha 21 de enero de 2015 para determinar los valores razonables de todos sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2014. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. Para el

cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Reino Unido.

El resultado de dichas valoraciones ha generado un resultado neto positivo en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2014 por importe de 1.687.358 euros (8.103.554 euros de resultado neto negativo en 2013) de acuerdo con el siguiente detalle:

Inmuebles	Deterioros (Euros)	
	2014	2013
Hotel Tryp Atocha	-	1.677.211
Hotel Meliá Atlántico	-	1.587.780
Hotel Iberostar Isla Canela	-	1.539.483
Sanchinarro VI	321.756	952.072
Plaza España	418.905	729.345
Sanchinarro VII	225.097	522.346
Vallecas Comercial I	75.170	488.924
Coslada III	268.467	401.313
Gran Vía, 1 - 2º Izda.	-	335.334
Hotel Playa Canela	241.023	271.805
Centro Comercial Marina Isla Canela	210.946	206.619
San Antón 25 y 27	197.112	90.809
Hotel Isla Canela Golf	-	37.101
Sanchinarro V	-	33.521
Gran Vía 1, 2º Dcha.	-	15.711
Vallecas Comercial II	-	14.616
Albalá 7	-	7.251
Rutilo	-	144
Total	1.958.476	8.911.385

Inmuebles	Reversiones (Euros)	
	2014	2013
Hotel Meliá Atlántico	784.691	-
Hotel Tryp Atocha	1.310.622	-
Hotel Iberostar Isla Canela	254.076	-
Hotel Isla Canela Golf	33.925	-
Pradillo 42	281.218	281.217
Gran Vía 1, 2º Dcha.	98.670	-
Gran Vía 1, 1º Dcha.	95.055	44.782
Gran Vía 1, 2º Izda.	61.285	-
Sanchinarro V	20.307	-
Vallecas Comercial II	81.676	-
Albalá 7	120.846	-
Gran Vía 1, 1º Izda.	458.050	39.697
Dulcinea 4	24.477	24.477
Rutilo	20.936	-
Hotel Tryp Cibeles	-	11.220
Caleruega	-	406.438
Total	3.645.834	807.831

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 48.080.867 euros (36.655.862 euros en 2013), asociados, principalmente, a los locales comerciales y hotel situados en la calle Gran Vía, 34 de Madrid, calle Caleruega de Madrid y el Hotel Barceló Isla Canela.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2014 asciende a 268.041.613 euros (261.035.000 euros en 2013). El detalle por inmueble, es el siguiente:

Inmuebles	GAV (Euros)	
	2014	2013
Gran Vía, 34	61.841.379	52.670.000
Hotel Meliá Atlántico	28.653.941	28.630.000
Hotel Barceló Isla Canela	24.428.000	24.428.000
Hotel Tryp Atocha	22.262.833	21.645.000
Hotel Iberostar Isla Canela	21.341.600	21.445.000
Hotel Tryp Cibeles	20.713.684	19.680.000
Pradillo 42	16.571.000	16.571.000
Hotel Playa Canela	13.447.200	13.450.000
Plaza de España	9.528.440	10.150.000
Sanchinarro VI	7.742.893	9.057.000
Sanchinarro VII	6.298.316	7.205.000
Coslada III	5.655.164	6.245.000
Vallecas Comercial II	3.659.950	3.612.000
Hotel Isla Canela Golf	3.602.941	3.603.000
Vallecas Comercial I	3.241.670	3.369.000
San Antón 25 y 27	3.032.697	3.295.000
Albalá 7	2.666.280	2.562.000
Gran Vía 1, 1º Izda.	2.196.353	1.778.000
Centro Comercial Marina Isla Canela	2.091.673	2.355.000
Gran Vía 1, 2º Dcha.	1.864.611	1.808.000
Gran Vía 1, 1º Dcha.	1.777.273	1.726.000
Gran Vía 1, 2º Izda.	1.585.952	1.538.000
Dulcinea 4	1.359.000	1.359.000
Caleruega	1.255.000	1.224.000
Rutilo	1.025.080	1.025.000
Sanchinarro V	198.683	605.000
Total	268.041.613	261.035.000

Hipótesis de valoración de activos inmobiliarios

Las principales hipótesis consideradas en la valoración de los activos (tasas de capitalización, descuento de flujos de caja y referencias de mercado) tenidas en cuenta en la valoración de activos inmobiliarios llevada a cabo por CBRE al 31 de diciembre de 2014 son las siguientes:

Propiedad	Capitalización de Rentas		
	Yield inicial	Yield Equivalente	Renta sobre valor
Gran Vía, 34	4,46%	4,97%	5,07%
Pradillo, 42	9,09%	6,28%	5,67%
San Antón 25 y 27	-	6,50%	6,99%
Albalá, 7	8,30%	4,64%	3,76%
Gran Vía 1, 2º Dcha.	5,75%	-	5,75%
Gran Vía 1, 1º Izda.	6,54%	5,80%	5,92%
Gran Vía 1, 1º Dcha.	5,92%	5,50%	2,98%
Gran Vía 1, 2º Izda.	5,75%	-	5,75%
Dulcinea 4	7,45%	7,75%	8,62%
Caleruega	8,28%	7,14%	5,25%
Rutilo	8,19%	7,30%	6,90%

Propiedad	Descuento de Flujos de Caja					
	TIR	Tasa Descuento	Yield Año 1	Yield Año 2	Yield Año 3	Yield a la salida
Hotel Meliá Atlántico	9,56%	10,00%	5,85%	6,54%	7,13%	7,30%
Hotel Barceló Isla Canela	9,57%	10,00%	0,56%	1,46%	9,07%	8,00%
Hotel Tryp Atocha	8,60%	9,00%	6,02%	7,77%	7,96%	6,50%
Hotel Iberostar Isla Canela	9,52%	10,00%	7,11%	7,42%	7,89%	8,00%
Hotel Tryp Cibeles	8,13%	8,50	5,68%	5,82%	5,96%	6,00%
Hotel Playa Canela	9,65%	10,00%	7,14%	7,28%	7,46%	8,00%
Plaza de España	9,51%	-	14,43%	14,28%	6,35%	6,85%
Hotel Isla Canela Golf	10,23%	10,50%	2,69%	8,32%	8,75%	8,00%
Centro Comercial Marina Isla Canela	9,55%	-	4,08%	8,53%	8,98%	9,00%

Propiedad	Precio Mercado
	€/m2
Sanchinarro VI	2.677 €/m2
Sanchinarro VII	2.697 €/m2
Coslada III	1.898 €/m2
Vallecas Comercial II	1.700 €/m2
Vallecas Comercial I	1.546 €/m2
Sanchinarro V	2.794 €/m2

6. Información Segmentada

El detalle de **los ingresos y valor neto en libros** de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2014 en comparación con el 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

	Euros					
	2014			2013		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Meliá Atlántico	1.657.843	10,73%	28.653.941	1.125.613	7,40%	28.630.000
Barceló Isla Canela	1.990.458	12,88%	20.732.229	1.991.929	13,09%	21.026.938
Tryp Atocha	1.390.792	9,00%	22.262.833	1.403.864	9,23%	21.645.000
Iberostar Isla Canela	1.293.439	8,37%	21.341.600	1.301.768	8,56%	21.445.000
Tryp Cibeles	1.174.576	7,60%	18.642.122	1.177.477	7,74%	19.165.671
Playa Canela	1.028.197	6,66%	13.447.200	1.018.585	6,69%	13.450.000
Isla Canela Golf	125.200	0,81%	3.602.941	88.092	0,58%	3.603.000
Hoteles	8.660.504	56,06%	128.682.866	8.107.328	53,28%	128.965.609
Pradillo 42	1.531.715	9,91%	16.571.000	1.521.761	10,00%	16.571.000
Sanchinarro VI	36.602	0,24%	7.742.893	2360	0,02%	9.057.000
Sanchinarro VII	14.193	0,09%	6.298.316	9.400	0,06%	7.205.000
Coslada III	12.183	0,08%	5.655.164	6.006	0,04%	6.245.000
Vallecas Comercial I	16.278	0,11%	3.241.670	8.030	0,05%	3.369.000
Gran Vía 1-2º Derecha	106.943	0,69%	1.864.611	102.160	0,67%	1.808.000
Gran Vía 1-1º Derecha	102.687	0,66%	1.777.273	112.900	0,74%	1.726.000
Gran Vía 1-2º Izquierdo	90.167	0,58%	1.585.952	93.979	0,62%	1.538.000
Sanchinarro V	-	-	198.683	-	-	605.000
Oficinas	1.910.769	12,37%	44.935.562	1.856.596	12,20%	48.124.000
Gran Vía 34	2.607.971	16,88%	19.847.371	2.542.788	16,71%	20.184.168
Plaza de España	1.335.445	8,64%	9.528.440	1.456.131	9,57%	10.150.000
San Antón 25 y 27	-	-	3.032.697	190.087	1,25%	3.295.000
Vallecas Comercial II	165.600	1,07%	3.659.950	165.600	1,09%	3.612.000
Centro Com. Marina Isla Canela	163.828	1,06%	2.091.673	235.062	1,54%	2.355.000
Albalá 7	219.772	1,42%	2.638.097	233.934	1,54%	2.562.000
Gran Vía 1-1º Izquierda	82.367	0,53%	2.196.353	103.073	0,68%	1.778.000
Dulcinea 4	101.256	0,66%	1.359.000	111.506	0,73%	1.359.000
Caleruega	105.600	0,68%	963.658	101.200	0,67%	969.361
Rutilo	83.946	0,54%	1.025.080	83.244	0,55%	1.025.000
Comercial	4.865.786	31,49%	46.342.318	5.222.625	34,32%	47.289.529
Otros ingresos	12.430	0,08%	-	29.457	0,19%	-
Total ingresos	15.449.489	100,00%	219.960.746	15.216.006	100,00%	224.379.138

Desde un **punto de vista geográfico**, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid mantiene su contribución a los ingresos totales (51%), Huelva lo aumenta en 3 puntos y Castellón disminuye en 1 punto. Cáceres no ha obtenido ingresos en el ejercicio 2014. El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es como sigue:

Zona	Euros			
	31/12/2014		31/12/2013	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	7.855.078	51%	7.808.740	51%
Huelva	6.258.965	41%	5.761.049	38%
Castellón	1.335.445	9%	1.456.131	10%
Cáceres	-	-	190.086	1%
Total	15.449.488	100%	15.216.006	100%

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (92% en 2014, frente al 89% en 2013) manteniendo la proporción entre Madrid (56%) y Huelva (44%). En 2014 no hay ingresos en Cáceres ya que el contrato de arrendamiento del único activo localizado allí se resolvió anticipadamente a finales del 2013 y hasta ahora no se ha vuelto a alquilar por el momento.

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

Tipo de activo	31/12/2014		31/12/2013	
	M2	Ocupación	M2	Ocupación
Hoteles	112.257	100,00%	118.843	100,00%
Oficinas	23.469	45,74%	25.273	39,59%
Comercial	21.466	68,22%	21.466	73,35%
Total	157.285	87,56%	165.582	87,54%

Los ingresos han aumentado un 1,53% entre ejercicios. El índice de ocupación al 31 de diciembre de 2014 es del 87,56% (87,54% al 31 de diciembre de 2013). La evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles de la Sociedad Dependiente es muy estable y refuerza la solvencia de la misma gracias a la calidad de los clientes y los contratos de arrendamiento.

Es importante señalar que al 31 de diciembre de 2014, un 56% de los ingresos son generados por los activos hoteleros (53% en 2013), un 12% por oficinas (12% en 2013) y el 32% restante por locales comerciales (34% en 2013) con una tasa de ocupación de 87,56% (87,54% en 2013). En 2014, los hoteles están alquilados completamente, así como en 2013; las oficinas están alquiladas parcialmente al 45,74% (39,59% en 2013). Los locales comerciales están alquilados en un 68,22% (73,35% en 2013). El Grupo considera que la tasa de ocupación se mantendrá al menos en los niveles actuales y continúa implementando medidas comerciales para llegar al objetivo del 90% en el año 2015.

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

	31/12/2014				31/12/2013			
	Ingresos	%	M2	Ocup.	Ingresos	%	M2	Ocup.
Meliá Atlántico	1.657.843	10,73%	28.104	100,00%	1.125.613	7,40%	30.311	100,00%
Barceló Isla Canela	1.990.458	12,88%	20.494	100,00%	1.991.929	13,09%	20.494	100,00%
Tryp Atocha	1.390.792	9,00%	9.229	100,00%	1.403.864	9,23%	9.229	100,00%
Iberostar Isla Canela	1.293.439	8,37%	24.786	100,00%	1.301.768	8,56%	27.500	100,00%
Tryp Cibeles	1.174.576	7,60%	6.881	100,00%	1.177.477	7,74%	6.881	100,00%
Playa Canela	1.028.197	6,66%	18.386	100,00%	1.018.585	6,69%	20.050	100,00%
Isla Canela Golf	125.200	0,81%	4.378	100,00%	88.092	0,58%	4.378	100,00%
Hoteles	8.660.505	56,06%	112.258	100,00%	8.107.328	53,28%	118.843	100,00%
Pradillo 42	1.531.715	9,91%	7.345	100,00%	1.521.761	10,00%	7.252	100,00%
Sanchinarro VI	36.602	0,24%	3.786	16,74%	2.360	0,02%	4.498	7,94%
Sanchinarro VII	14.193	0,09%	2.972	8,00%	9.400	0,06%	3.594	5,14%
Coslada III	12.183	0,08%	4.339	9,92%	6.006	0,04%	4.574	2,98%
Vallecas Comercial I	16.278	0,11%	3.390	16,03%	8.030	0,05%	3.390	5,34%
Gran Vía 1-2º Derecha	106.943	0,69%	542	100,00%	102.160	0,67%	542	100,00%
Gran Vía 1-1º Derecha	102.687	0,66%	542	100,00%	112.900	0,74%	542	100,00%
Gran Vía 1-2º Izquierdo	90.167	0,58%	461	100,00%	93.979	0,62%	461	100,00%
Sanchinarro V	-	-	92	-	-	-	421	-
Oficinas	1.910.768	12,37%	23.469	45,74%	1.856.596	12,20%	25.274	39,59%
Gran Vía 34	2.607.971	16,88%	3.348	100,00%	2.542.788	16,71%	3.348	100,00%
Plaza de España	1.335.445	8,64%	2.858	100,00%	1.456.131	9,57%	2.858	100,00%
San Antón 25 y 27	-	-	1.736	-	190.087	1,25%	1.736	-
Vallecas Comercial II	165.600	1,07%	3.154	100,00%	165.600	1,09%	3.154	100,00%
C. Com. Marina Isla Canela	163.828	1,06%	6.396	20,50%	235.062	1,54%	6.396	30,15%
Albalá 7	219.772	1,42%	1.540	100,00%	233.934	1,54%	1.540	100,00%
Gran Vía 1-1º Izquierda	82.367	0,53%	442	100,00%	103.073	0,68%	442	100,00%
Dulcinea 4	101.256	0,66%	1.037	100,00%	111.506	0,73%	1.037	100,00%
Caleruega	105.600	0,68%	362	100,00%	101.200	0,67%	362	100,00%
Rutilo	83.946	0,54%	593	100,00%	83.244	0,55%	593	100,00%
Comercial	4.865.785	31,49%	21.466	68,22%	5.222.625	34,32%	21.466	73,35%
Otros ingresos	12.430	0,08%	-	-	29.457	0,19%	-	-
Total ingresos	15.449.488	100,00%	157.193	87,56%	15.216.006	100,00%	165.583	87,54%

Los metros cuadrados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad Dependiente al 31 de diciembre de 2014 es de 157.192 m2 de los que 124.201 m2 son sobre rasante y 32.991 m2 bajo rasante (130.980 m2 sobre rasante en 2013).

El detalle de metros cuadrados sobre rasante por inmueble se detalla a continuación:

Inmuebles	M2 sobre rasante	
	2014	2013
Hotel Meliá Atlántico	20.116	20.116
Hotel Iberostar Isla Canela	18.114	18.114
Hotel Barceló Isla Canela	17.756	17.756
Hotel Playa Canela	13.408	13.408
Hotel Tryp Atocha	7.825	8.621
Pradillo, 42	4.705	7.345
Hotel Tryp Cibeles	6.881	6.881
Coslada III	3.339	4.499
Sanchinarro VI	2.833	4.179
Hotel Isla Canela Golf	3.860	3.860
Vallecas Comercial I	2.315	3.390
Vallecas Comercial II	1.843	3.370
Gran Vía, 34	3.348	3.348
Sanchinarro VII	2.234	3.286
Plaza España, (Castellón)	2.858	2.858
Centro Comercial Marina Isla Canela	6.162	2.442
San Antón, 25 y 27 (Cáceres)	1.736	1.736
Albalá, 7	823	1.521
Dulcinea, 4	1.037	1.037
Rutilo	593	593
Gran Vía 1, 2º Dcha.	542	542
Gran Vía 1, 1º Dcha.	542	542
Gran Vía 1, 2º Izda.	461	461
Gran Vía 1, 1º Izda.	442	442
Caleruega	362	362
Sanchinarro V	67	271
Total	124.201	130.980

Al 31 diciembre de 2014, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad Dependiente destinados al arrendamiento es del 87,56% (87,54% en 2013).

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

A continuación se muestra el detalle de los activos del Grupo desde un punto de vista geográfico con información sobre ingresos, valor en libros y de mercado así como las plusvalías latentes no registradas al 31 de diciembre de 2014:

	Euros				
	Ingresos	%	Coste Neto Libros	GAV	Plusvalía latente
Barceló Isla Canela	1.990.458	12,88%	20.732.229	24.428.000	3.695.771
Meliá Atlántico	1.657.843	10,73%	28.653.941	28.653.941	-
Iberostar Isla Canela	1.293.439	8,37%	21.341.600	21.341.600	-
Centro Com. Marina Isla Canela	163.828	1,06%	2.091.673	2.091.673	-
Playa Canela	1.028.197	6,66%	13.447.200	13.447.200	-
Isla Canela Golf	125.200	0,81%	3.602.941	3.602.941	-
Huelva	6.258.965	40,51%	89.869.584	93.565.355	3.695.771
Pradillo 42	1.531.715	9,91%	16.571.000	16.571.000	-
Gran Vía 1-2º Derecha	106.943	0,69%	1.864.611	1.864.611	-
Tryp Cibeles	1.174.576	7,60%	18.642.122	20.713.684	2.071.562
Tryp Atocha	1.390.792	9,00%	22.262.833	22.262.833	-
Gran Vía 1-1º Derecha	102.687	0,66%	1.777.273	1.777.273	-
Gran Vía 1-2º Izquierdo	90.167	0,58%	1.585.952	1.585.952	-
Gran Vía 1-1º Izquierda	82.367	0,53%	2.196.353	2.196.353	-
Vallecas Comercial II	165.600	1,07%	3.659.950	3.659.950	-
Dulcinea 4	101.256	0,66%	1.359.000	1.359.000	-
Albalá 7	219.772	1,42%	2.638.097	2.666.280	28.183
Gran Vía 34	2.607.971	16,88%	19.847.371	61.841.379	41.994.008
Caleruega	105.600	0,68%	963.658	1.255.000	291.342
Rutilo	83.946	0,54%	1.025.080	1.025.080	-
Sanchinarro V	-	0,00%	198.683	198.683	-
Sanchinarro VI	36.602	0,24%	7.742.893	7.742.893	-
Sanchinarro VII	14.193	0,09%	6.298.316	6.298.316	-
Vallecas Comercial I	16.278	0,11%	3.241.670	3.241.670	-
Coslada III	12.183	0,08%	5.655.164	5.655.164	-
Madrid	7.842.648	50,76%	117.530.025	161.915.121	44.385.096
Plaza de España	1.335.445	8,64%	9.528.440	9.528.440	-
Castellón	1.335.445	8,64%	9.528.440	9.528.440	-
San Antón 25 and 27	-	-	3.032.697	3.032.697	-
Cáceres	-	0,00%	3.032.697	3.032.697	-
Otros ingresos	12.430	0,08%	-	-	-
Total	15.449.488	100,00%	219.960.746	268.041.613	48.080.867

Adicionalmente, la información al 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

	Euros				
	Ingresos	%	Coste Neto Libros	GAV	Plusvalía latente
Barceló Isla Canela	1.991.929	13,09%	21.026.938	24.428.000	3.401.062
Meliá Atlántico	1.125.613	7,40%	28.630.000	28.630.000	-
Iberostar Isla Canela	1.301.768	8,56%	21.445.000	21.445.000	-
Centro Com. Marina Isla Canela	235.062	1,54%	2.355.000	2.355.000	-
Playa Canela	1.018.585	6,69%	13.450.000	13.450.000	-
Isla Canela Golf	88.092	0,58%	3.603.000	3.603.000	-
Huelva	5.761.049	37,86%	90.509.938	93.911.000	3.401.062
Pradillo 42	1.521.761	10,00%	16.571.000	16.571.000	-
Gran Vía 1-2º Derecha	102.160	0,67%	1.808.000	1.808.000	-
Tryp Cibeles	1.177.477	7,74%	19.165.671	19.680.000	514.329
Tryp Atocha	1.403.864	9,23%	21.645.000	21.645.000	-
Gran Vía 1-1º Derecha	112.900	0,74%	1.726.000	1.726.000	-
Gran Vía 1-2º Izquierdo	93.979	0,62%	1.538.000	1.538.000	-
Gran Vía 1-1º Izquierda	103.073	0,68%	1.778.000	1.778.000	-
Vallecas Comercial II	165.600	1,09%	3.612.000	3.612.000	-
Dulcinea 4	111.506	0,73%	1.359.000	1.359.000	-
Albalá 7	233.934	1,54%	2.562.000	2.562.000	-
Gran Vía 34	2.542.788	16,71%	20.184.168	52.670.000	32.485.832
Caleruega	101.200	0,67%	969.361	1.224.000	254.639
Rutilo	83.244	0,55%	1.025.000	1.025.000	-
Sanchinarro V	-	-	605.000	605.000	-
Sanchinarro VI	2.360	0,02%	9.057.000	9.057.000	-
Sanchinarro VII	9.400	0,06%	7.205.000	7.205.000	-
Vallecas Comercial I	8.030	0,05%	3.369.000	3.369.000	-
Coslada III	6.006	0,04%	6.245.000	6.245.000	-
Madrid	7.779.283	51,13%	120.424.200	153.679.000	33.254.800
Plaza de España	1.456.131	9,57%	10.150.000	10.150.000	-
Castellón	1.456.131	9,57%	10.150.000	10.150.000	-
San Antón 25 and 27	190.087	1,25%	3.295.000	3.295.000	-
Cáceres	190.087	1,25%	3.295.000	3.295.000	-
Otros ingresos	29.457	0,19%	-	-	-
Total	15.216.006	100,00%	224.379.138	261.035.000	36.655.862

La contribución de cada tipo de activo al total es el siguiente:

Tipo de activo	Euros			
	2014		2013	
	GAV	Coste Neto Libros	GAV	Coste Neto Libros
Hoteles	50,16%	58,60%	50,90%	57,47%
Oficinas	16,76%	20,38%	18,44%	21,45%
Comercial	33,08%	21,02%	30,66%	21,08%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Por último, la cuenta de resultados consolidada del Grupo por tipología de activo es la siguiente:

Ejercicio 2014

Ejercicio 2014	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	8.660.505	1.910.768	4.865.785	12.430	15.449.488
Costes Indirectos	-1.183.711	-413.009	-198.820	-103.036	-1.898.576
Margen Neto	7.476.794	1.497.759	4.666.965	-90.606	13.550.912
Gastos generales	-496.823	-166.465	-182.758	-	-846.046
Ebitda	6.979.971	1.331.294	4.484.207	-90.606	12.704.866
% s/ ingresos	80,60%	69,67%	92,16%	-728,93%	82,23%
Amortizaciones	-2.941.204	-702.268	-826.233	-28	-4.469.733
Subvenciones	108.717	-	-	-	108.717
Resultado enajenaciones activos	-	-302.215	-	-	-302.215
Deterioro/Reversión	2.142.292	-333.956	-120.979	-	1.687.357
Resultado financiero	1.171.229	258.408	658.039	-22.175	2.065.501
Ebt	7.461.005	251.263	4.195.034	-112.809	11.794.493
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
Resultado neto	7.461.005	251.263	4.195.034	-112.809	11.794.493
% s/ ingresos	86,15%	13,15%	86,21%	-907,55%	76,34%

Ejercicio 2013

Ejercicio 2013	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	8.107.328	1.856.596	5.222.625	29.457	15.216.006
Costes Indirectos	-1.694.071	-443.257	-159.342	-	-2.296.670
Margen Neto	6.413.257	1.413.339	5.063.283	29.457	12.919.336
Gastos generales	-426.398	-151.307	-155.242	-	-732.947
Ebitda	5.986.859	1.262.032	4.908.041	29.457	12.186.389
% s/ ingresos	73,85%	67,98%	93,98%	100,00%	80,09%
Amortizaciones	-2.873.311	-686.057	-807.160	-27	-4.366.555
Subvenciones	108.717	-	-	-	108.717
Resultado enajenaciones activos	-	-63.041	-	-	-63.041
Deterioro/Reversión	-5.102.159	-1.628.035	-1.373.360	-	-8.103.554
Resultado financiero	916.676	209.921	590.510	3.331	1.720.438
Ebt	-963.218	-905.180	3.318.031	32.761	1.482.394
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
Resultado neto	-963.218	-905.180	3.318.031	32.761	1.482.394
% s/ ingresos	-11,88%	-48,75%	63,53%	111,22%	9,74%

7. Inversiones Inmobiliarias

Los principales contratos vigentes al 31 de diciembre de 2014 son:

- **Hotel Meliá Atlántico, Isla Canela (Huelva):** hotel de 4 estrellas situado frente al mar con 359 habitaciones (718 camas) alquilado a Meliá Hotels International, S.A. desde abril de 2013 según el acuerdo de arrendamiento firmado en mayo de 2012. El contrato de arrendamiento comenzó en abril de 2013 por un período de diez años (mayo de 2022) y las partes pueden rescindirle en 2017 sin incurrir en sanciones siempre que se cumplan ciertas condiciones. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **Hotel Barceló Isla Canela, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 351 habitaciones (702 camas) alquilado a Barceló Arrendamientos Hoteleros, S.L. El contrato comenzó el 1 de marzo de 2006 y expira el 31 de octubre de 2026, renovable a la discreción de las partes. Asimismo, las partes podrán rescindir el contrato sin incurrir en penalidades en 2017. En relación con la renta futura, el acuerdo prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Tryp Atocha (Madrid):** hotel de 4 estrellas situado en Atocha, con 150 habitaciones y es operado por Sol Meliá. El contrato de arrendamiento comenzó el 4 de junio de 1999, expiró el 04 de junio de 2009 y posteriormente fue ampliado hasta el 24 de marzo de 2022, renovables a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **Hotel Iberostar, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 300 habitaciones (600 camas) y alquilado a Hispano Alemana de Management Hotelero, S.A. El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de diciembre de 2007 y fue renovado en 2012 hasta el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **Hotel Tryp Cibeles (Madrid):** hotel de 4 estrellas situado en Mesonero Romanos, 13 (Gran Vía-Madrid), con 132 habitaciones. Operado por Sol Meliá. El contrato comenzó el 10 de febrero de 1998 y expiró el 10 de febrero de 2008. Posteriormente fue ampliado hasta el 15 de marzo de 2020 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **Hotel Playa Canela, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 202 habitaciones (404 camas) alquilado a Grupo Hoteles Playa, S.A. El contrato comenzó el 15 de julio de 2002, expira el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **Hotel Isla Canela Golf, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado en un campo de golf con 58 habitaciones (116 camas). Después de la cancelación anticipada del contrato suscrito con Vincci Hoteles, S.A. (que tuvo lugar en 2011) debido a la falta de pago por este último que dio lugar a la cancelación del contrato y a la ejecución simultánea de la garantía bancaria que avalaba el pago de la renta, la Sociedad decidió firmar un contrato de arrendamiento con una parte relacionada (asociada), Isla Canela, S.A. Esta Compañía está operando actualmente el hotel bajo un contrato de arrendamiento. El contrato fue firmado el 31 de diciembre de 2012 para iniciar actividades a partir del 14 de enero de 2013 y hasta el 31 de diciembre de 2014, fecha en la que se ha prorrogado por las partes hasta el 31 de diciembre de 2017. Una vez transcurrido este plazo, el contrato podrá ser de nuevo prorrogado por periodos de tres años, siempre y cuando se ha alcanzado un acuerdo previamente por las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **Edificio en Pradillo, 42 (Madrid):** el contrato de arrendamiento comenzó el 27 de febrero de 2009 y vence el 27 de febrero de 2019 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC. El arrendatario, UNEDISA, expresó a la Sociedad su voluntad de resolver el contrato mediante el envío de una carta con fecha 3 de febrero de 2014. Desde esa fecha, el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento por no cumplir con sus obligaciones contractuales, tales como: (i) el pago de los alquileres de marzo de 2014, (ii) la entrega a la Sociedad del aval bancario que garantiza el pago de renta anual y, (iii) el pago del depósito adicional requerido por el contrato vigente. Después de estos incumplimientos, la Sociedad exigió al banco que garantiza los pagos la ejecución de la garantía bancaria. El inquilino ha respondido directamente pagando la cantidad requerida (1.839.981 euros). La Sociedad está aplicando esta cantidad, pagada por adelantado, para cubrir los alquileres mensuales pero prevé acciones legales por parte del arrendatario. Los ingresos diferidos relacionados con este contrato se registran como "Ingreso diferido" en los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 por importe de 137.665 euros.
- **Locales en el Gran Vía, 34 (Madrid):** dos locales comerciales en c/Gran Vía 34. Operado por Inditex (Zara). El contrato comenzó el 24 de abril de 2000 y vence el 3 de mayo de 2025. Es renovable a la discreción de las partes y puede ser cancelado sin penalización en el año 2020. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **Locales en Plaza de España, 5 (Castellón):** operado por Inditex (Zara). El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de julio de 2007 y termina el 18 de noviembre de 2023, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Locales en San Antón, 25 y 27 (Cáceres):** dos locales comerciales y ocho locales para uso residencial. Durante 2013, los locales comerciales han sido operados por PUNTO ROMA. Aunque el contrato comenzó el 15 de julio de 2005 y vencía el 15 de diciembre de 2035 la Sociedad y el arrendatario acordaron rescindirlo por adelantado a finales de 2013. Los locales no están arrendados por el momento.
- **Locales en Albalá, 7 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento de CAPRABO, S.A. El contrato comenzó el 31 de julio de 2002 y vence el 31 de julio de 2027. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento en el año 2016 sin penalización siempre con un preaviso de doce meses. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **Locales en Dulcinea, 4 (Madrid):** Uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento por JAVISA SPORT, S.L. El contrato comenzó el 17 de febrero de 2003 y vence el 17 de febrero de 2018, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **Centro Comercial Marina Isla Canela, Isla Canela (Huelva):** explotado en régimen de arrendamiento por diversos arrendatarios.
- **Local comercial sito en la calle Gran Vía 1, 1º izquierda (Madrid):** Al cierre del ejercicio el inmueble no está alquilado pero con fecha 15 de enero de 2015 el inmueble ha sido alquilado a Hiponemes y Atalanta, S.L.
- **Oficinas en Gran Vía, 1, 2º derecha e izquierda (Madrid):** Dos locales de uso Terciario Oficinas. Al cierre del ejercicio los locales no están alquilados pero con fecha 20 de febrero de 2015 el inmueble ha sido alquilado a Drago Broadcast Services, S.L.
- **Oficina en Gran Vía, 1, 1º derecha (Madrid):** un local de uso Terciario Oficinas explotado en régimen de arrendamiento por Arkadin Spain Servicios de Teleconferencia, S.L.
- **5 locales comerciales sitios en la Calle Caleruega, 66 (Madrid)** cuyo actual inquilino es Begope Restauración, S.L. El contrato se firmó el 1 de diciembre de 2011 y permanecerá en vigor hasta el 1 de diciembre de 2026.
- **31 oficinas y 31 plazas de garaje situadas en la Calle Tineo 2 y 4 de Madrid (Vallecas Comercial I)** explotado en régimen de arrendamiento a diversos arrendatarios.
- **3 locales comerciales y 48 plazas de garaje situados en Calle Valderebollo 1 y 3 de Madrid (Vallecas Comercial II)** explotado en régimen de arrendamiento por Inversión y Gestión Acebo 2000, S.L.
- **1 oficina y 1 plaza de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 14, 16 y 18 de Madrid (Sanchinarro V).** Al cierre del ejercicio el inmueble no está alquilado.
- **42 oficinas y 42 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 6, 8, 10 y 12 de Madrid (Sanchinarro VI).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.
- **33 oficinas y 33 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 20, 22 y 24 de Madrid (Sanchinarro VII).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.
- **32 oficinas y 32 plazas de garaje situadas en la Avda. Constitución 85 de Coslada (Madrid) (Coslada III).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.

- **4 locales comerciales en Calle Rutilo, 21, 23 y 25 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento de DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACIÓN, S.A. (DIA). El contrato comenzó el 5 de octubre de 2000 y vence el 5 de octubre de 2020. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento al vencimiento con un preaviso de doce meses. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

Debido a la reciente compresión de las rentabilidades esperadas en las zonas prime, la Sociedad Dependiente busca nuevas operaciones de inversión diversificadas que le permita combinar altas rentabilidades en sectores donde no tiene presencia actualmente con rentabilidades en torno al 5 - 6% con buenos inquilinos y plazos medios o largos así como más alguna operación de transformación y valor añadido de inmuebles para su posterior explotación en régimen de alquiler. El Grupo mantendrá los actuales ingresos esperados que se obtienen de los contratos de arrendamiento en vigor. La política de dividendos de la Sociedad Dependiente garantiza ingresos para la Sociedad Dominante en el futuro.

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

8. Beneficios por acción al 31 de diciembre de 2014

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

	31/12/2014	31/12/2013
Ganancia (pérdida) neta atribuible a los accionistas (euros)	921.102	4.353.630
Número de acciones medias ordinarias en circulación	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción (euros)	0,21	0,98

Como se ha mencionado anteriormente, en el ejercicio 2014 se han pagado los dividendos correspondientes al ejercicio 2013 de la Sociedad Dominante y que han ascendido a 2.968.786 euros. El detalle de los dividendos por acción es el siguiente:

	2014 (*)	2013
Dividendo bruto a los accionistas (euros)	828.992	2.968.786
Número de acciones medias ordinarias en circulación	4.452.197	4.452.197
Dividendo bruto por acción (euros)	0,19	0,67

(*) Previsión

El dividendo del ejercicio 2013 por importe de 2.968.786 euros fue pagado el 10 de julio de 2014. El dividendo del ejercicio 2014 será previsiblemente aprobado en la Junta General Ordinaria de la Sociedad Dominante que se celebrará en el mes de junio de 2015 y se pagará dentro de los 30 días siguientes a la aprobación del mismo.

9. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante no tenía acciones propias en cartera.

10. Principales riesgos del Grupo

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

- **Riesgo de crédito:** los activos financieros principales del Grupo son tesorería y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar e inversiones financieras o instrumentos de patrimonio, que representan la máxima exposición al riesgo de crédito en relación con activos financieros. El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a los deudores comerciales y sociedades vinculadas que son perfectamente solventes.

- **Riesgo de tipos de interés:** el Grupo no tiene deuda financiera alguna aunque se encuentra dentro del sistema de financiación del Grupo al que pertenece. En este sentido, existen acuerdos de financiación con sociedades vinculadas en condiciones de mercado cuyo riesgo de volatilidad de los tipos de interés es poco relevante.
- **Riesgo de liquidez:** teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Consejo de Administración sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones vía adquisición o similar. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios de que el Grupo tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios de la Sociedad Dependiente y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor que permiten garantizar al Grupo una alta rentabilidad y liquidez vía cobro de dividendos.
- **Riesgo de valoración:** la mayoría de los activos del Grupo están expuestos a las fluctuaciones en las valoraciones que el mercado puede realizar basadas en cambios en ciertos índices que influyen en las mismas. No obstante, dada la calidad de los activos de la Sociedad Dependiente y los contratos de arrendamiento a largo plazo asociados a ellos, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la variación en las valoraciones de los activos de la misma no debe ser relevante y por lo tanto no debería afectar significativamente a sus resultados.
- **Riesgo de la Eurozona:** todos los activos del Grupo que generan ingresos se encuentran dentro de la Unión Europea. En consecuencia, cualquier factor que pueda afectar a la política y la economía de la UE podría tener un efecto sobre la capacidad de generar ingresos y resultados de las operaciones.

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

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

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

11. Hechos posteriores al 31 de diciembre de 2014

- Con fecha 16 de enero de 2015 la sociedad dependiente ha firmado con la entidad financiera Bankinter una línea de crédito para financiar circulante por importe de 5.000.000 euros con vencimiento a 12 meses.
- Con fecha 22 de enero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad denominada INVERETIRO, S.L. por importe de 52,00 millones de euros, importe calculado en base el valor de mercado de los activos de la sociedad netos de deuda entre los que se encuentran: (i) un inmueble de oficinas situado en la calle Titán 13 de Madrid compuesto por 6.630,77 m2 sobre rasante + 7.936,94 m2 bajo rasante (actualmente alquilado a “Compañía Logística de Hidrocarburos,

S.A. (CLH)”) y, (ii) varios locales comerciales unidos con 2.667,80 m² sobre rasante + 55,59 m² de plazas de aparcamiento situados en la calle Conde de Peñalver 16 de Madrid (actualmente alquilados a “ZARA España, S.A.”). La valoración de los activos de la sociedad adquirida base del valor de la transacción, ha sido realizada con fecha 31 de diciembre de 2014 por el experto independiente TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. aplicando los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS). La rentabilidad bruta del arrendamiento que resulta de esta adquisición para la Sociedad está por encima del 6%. El Consejo de Administración considera que la operación de adquisición aprobada se firmará ante Notario antes del cierre del primer trimestre del 2015 una vez que la sociedad adquirida haya sido transformada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

- Con fecha 27 de enero de 2015, la Sociedad Dominante ha recibido una notificación de la Agencia Tributaria en contestación a la comunicación realizada por ésta el pasado 11 de noviembre de 2014 por la que manifestaba el deseo de continuar acogiéndose a los beneficios fiscales a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, (BOE de 27 de octubre) por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Según el mencionado artículo la opción debe adoptarse por la Junta General de Accionistas y debe comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo. Según la Agencia Tributaria la comunicación de la Sociedad se ha realizado fuera de ese plazo y es por eso por lo que se impide aplicar este régimen fiscal en dicho período impositivo. Con fecha 10 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante ha presentado ante la Administración Tributaria las alegaciones pertinentes para demostrar que ésta puede continuar acogiéndose al Régimen Tributario Especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera en consecuencia que la misma ha cumplido adecuadamente con el trámite en forma y plazo y que, por tanto, tras las oportunas aclaraciones presentadas, la Sociedad Dominante seguirá estando acogida al Régimen Especial Tributario, mencionado. En el poco probable caso contrario, el efecto en el patrimonio de la Sociedad Dominante sería poco significativo.
- Con fecha 20 de enero de 2015 se ha notificado a la sociedad dependiente la demanda interpuesta por UNEDISA (Unidad Editorial, S.A.) en relación al edificio de la Calle Pradillo 42 en virtud de la cual se solicita: (i) se declare resuelto con fecha 1 de marzo de 2014 el contrato de arrendamiento de fecha 27 de febrero de 2009; (ii) se declare no haber lugar a pagar por parte de UNEDISA más indemnización que la correspondiente al importe de 1.676.870 euros, coincidente con la cifra del aval ya ejecutado por la Sociedad y (iii) se condene a la sociedad al pago de las costas. La cuantía del procedimiento se ha fijado en la suma de 1.676.870 euros. Con fecha de 17 de febrero de 2015, la sociedad dependiente ha contestado a la demanda, formulando demanda reconvenzional.
- Con fecha 24 de febrero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la modificación de la composición del Comité de Auditoría que queda formado por los siguientes miembros: D. Juan Carlos Ureta Domingo (Presidente), D. Jose Luis Colomer Barrigón (Vocal) y D. Celestino Martín Barrigón (Vocal y Secretario). Asimismo, se nombra a Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón como Consejera Coordinadora.

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de cuentas no han acontecido hechos que deban ser mencionados en esta nota a excepción de los indicados.

12. Perspectivas 2015

Dada la actividad del Grupo, el Consejo de Administración considera que el año 2015 seguirá siendo positivo en cuanto a la obtención de dividendos por parte de la sociedad participada así como por la nueva adquisición realizada mencionada en el apartado de hechos posteriores. Las previsiones de los Administradores de la misma son positivas habida cuenta de la existencia, en las sociedades participadas, de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas y Comercial que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo

plazo así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

13. Participaciones en sociedades con actividades similares por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (L.S.C.), con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración de manera directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas así como las funciones que en su caso, ejercen en ellas.

A 31 de diciembre de 2014, y en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la Sociedad, se han comunicado a la Sociedad la titularidad de participaciones que figuran en el Anexo 1 adjunto al Informe de Gestión.

Al cierre del ejercicio 2014, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

El plazo máximo aplicable a la Sociedad Dependiente en el ejercicio 2014 y 2013, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 60 días. Dicha ley fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio, que establece desde su fecha de aplicación, un plazo máximo legal de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días. Tanto durante el ejercicio 2014 como 2013, la Sociedad Dependiente no cumple al 100% con los plazos máximos de pago. En este sentido, ésta ha establecido ya a primeros del ejercicio 2015 el criterio de contratar a sus proveedores y acreedores con un plazo máximo de pago de 60 días.

15. Informe Anual de Gobierno Corporativo

Ver Anexo 2.

Anexo 1

Nombre de la Sociedad	Objeto social	%	Cargo o funciones
D. Marco Colomer Barrigón			
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción	0,3406%	Presidente y Consejero Delegado
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.	Tenencia valores SOCIMI	12,8129%	Presidente y Consejero Delegado
TENEDORA DE TERRENOS, S.L.U.	Tenencia de valores mobiliarios de otras empresas o sociedades	-	Admin. Único
TENEDORA DE SOLARES, S.L.U.	Tenencia de valores mobiliarios de otras empresas o sociedades	-	Admin. Único
GESTORA DE SOLARES, S.L.U.	Tenencia de valores mobiliarios de otras empresas o sociedades	-	Admin. Único
BOETTICHER Y NAVARRO, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción	-	Presidente y Consejero Delegado
COMPANIA IBERICA DE BIENES RAICES 2009, SOCIMI, S.A.U.	Explotación de inversiones inmobiliarias	-	Admin. Único (Rep. SCHI)
PLANIFICACION RESIDENCIAL Y GESTION, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción. Gestión de Cooperativas	-	Admin. Único (Rep. PRYCONSA)
PRYGE CAM MOSTOLES VIVIENDA JOVEN, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	-	Presidente (Rep. PRYCONSA)
PRYGE CAM ARROYOMOLINOS VIVIENDA JOVEN, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	-	Presidente (Rep. PRYCONSA)
ISLA CANELA, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción	-	Presidente y Consejero Delegado
COGEIN, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	26,6276%	Presidente y Consejero Delegado
PROPIEDADES CACERENAS, S.L.	Explotación ganadera y forestal, explotación y tenencia de inmuebles y plantas fotovoltaicas	18,4646%	Admin. Único (Rep. COGEIN)
PER 32, S.L.	Adquisición de valores para gestionar entidades participadas	49,9893%	Admin. Único
GRAN VIA 34, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción	0,0086%	Admin. Único (Rep. PER)
TENIVI, LDA (LISBOA)	Consultoría y asesoramiento financiero y tenencia valores mobiliarios de otras empresas	-	-
PARSOFI, SPRL	Tenencia de valores mobiliarios de otras empresas o sociedades	-	-
GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A.	Explotación agropecuaria	-	Admin. Único (Rep. COGEIN)
COMPANIA IBERICA DE VIVIENDAS SIGLO XXII, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	0,1429%	Admin. Único
INVERETIRO, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	-	Admin. Único (Rep. PER)
ANO A FINANZAS, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	-	Admin. Único (Rep. COGEIN)
TRIANGULO PLAZA DE CATALUNA, S.L. T.P.C.	Promoción inmobiliaria y construcción	-	Admin. Único (Rep. PER)
RENOVERCIA SOLAR ECIJA (1 A 19), S.L.U.	Generación de energía solar fotovoltaica	-	Admin. Único (Rep. CODES)
CODES CAPITAL PARTNERS, S.L.	Adquisición, explotación de bienes inmuebles y tenencia valores mobiliarios de otras empresas	-	Admin. Mancom. (Rep. PARSOFI)
LA PARANZA, S.A.	Construcción y explotación de fincas rústicas	-	Consejero (Rep. COGEIN y PER)
MLS BERLIN HOTEL BETRIEBS GMBH	Inversión inmobiliaria	-	Administrador Mancomunado
KLEIS - ECK BERLIN GMBH	Explotación hotelera	-	Administrador Mancomunado
D. Jose Luis Colomer Barrigón (hermano de D. Marco Colomer Barrigón)			
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción	0,4338%	Consejero (Rep. GEPRASA)
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.	Tenencia valores SOCIMI	31,1375%	Consejero
ISLA CANELA, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción	33,9200%	Consejero
COGEIN, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	33,8126%	Consejero
PROPIEDADES CACERENAS, S.L.	Explotación ganadera y forestal, explotación y tenencia de inmuebles y plantas fotovoltaicas	19,5370%	-
PER 32, S.L.	Adquisición de valores para gestionar entidades participadas	50,0001%	-
GRAN VIA 34, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción	0,0090%	-
TENIVI, LDA (LISBOA)	Consultoría y asesoramiento financiero y tenencia valores mobiliarios de otras empresas	-	-
PARSOFI, SPRL	Tenencia Valores	-	-
GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A.	Explotación agropecuaria	4,6851%	-
PLANIFICACION RESIDENCIAL Y GESTION, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción. Gestión de Cooperativas	0,1000%	-
COMPANIA IBERICA DE VIVIENDAS SIGLO XXII, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	50,0000%	-
CENTRO DE ESTUDIOS EUROPA HISPANICA	Editorial	99,8004%	Admin. Único
D. Celestino Martín Barrigón			
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.	Tenencia valores SOCIMI	0,0004%	Consejero

Sociedad	Objeto social	%	Cargo o funciones
D. Marco Colomer Berrocal (hijo de D. Marco Colomer Barrigón)			
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción	0,0311%	Consejero
ISLA CANELA, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción	11,3072%	Consejero
COGEIN, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	2,4111%	-
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.	Tenencia valores SOCIMI	6,1164%	-
PROPIEDADES CACERENAS, S.L.	Explotación ganadera y forestal, explotación y tenencia de inmuebles y plantas fotovoltaicas	0,3576%	-
PER 32, S.L.	Adquisición de valores para gestionar entidades participadas	0,0039%	-
TENIVI, LDA (LISBOA)	Consultoría y asesoramiento financiero y tenencia valores mobiliarios de otras empresas	-	-
GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A.	Explotación agropecuaria	1,5618%	-
COMPANÍA IBERICA DE VIVIENDAS SIGLO XXII, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	16,5714%	-
D. Juan Colomer Berrocal (hijo de D. Marco Colomer Barrigón)			
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción	0,0311%	-
ISLA CANELA, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción	11,3072%	-
COGEIN, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	2,4111%	-
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.	Tenencia valores SOCIMI	6,1164%	-
PROPIEDADES CACERENAS, S.L.	Explotación ganadera y forestal, explotación y tenencia de inmuebles y plantas fotovoltaicas	0,3576%	-
PER 32, S.L.	Adquisición de valores para gestionar entidades participadas	0,0034%	-
TENIVI, LDA (LISBOA)	Consultoría y asesoramiento financiero y tenencia valores mobiliarios de otras empresas	-	-
GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A.	Explotación agropecuaria	1,5618%	-
COMPANÍA IBERICA DE VIVIENDAS SIGLO XXII, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	16,5714%	-
Dña. Rocío Berrocal Lorenzo (esposa de D. Marco Colomer Barrigón)			
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.	Tenencia valores SOCIMI	1,0377%	-
D. Jaime Colomer Berrocal (hijo de D. Marco Colomer Barrigón)			
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción	0,0311%	-
ISLA CANELA, S.A.	Promoción inmobiliaria y construcción	11,3072%	-
COGEIN, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	2,4111%	-
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.	Tenencia valores SOCIMI	6,1164%	-
PROPIEDADES CACERENAS, S.L.	Explotación ganadera y forestal, explotación y tenencia de inmuebles y plantas fotovoltaicas	0,3576%	-
PER 32, S.L.	Adquisición de valores para gestionar entidades participadas	0,0034%	-
TENIVI, LDA (LISBOA)	Consultoría y asesoramiento financiero y tenencia valores mobiliarios de otras empresas	-	-
GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A.	Explotación agropecuaria	1,5618%	-
COMPANÍA IBERICA DE VIVIENDAS SIGLO XXII, S.L.	Promoción inmobiliaria y construcción	16,5714%	-
D. Juan Carlos Ureta Domingo			
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.	Tenencia valores SOCIMI	-	Consejero
Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón			
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.	Tenencia valores SOCIMI	-	Consejero

Anexo 2

Informe Anual de Gobierno Corporativo

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014
--	------------

C.I.F.	A87093902
---------------	-----------

DENOMINACIÓN SOCIAL

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

GLORIETA DE CUATRO CAMINOS 6 Y 7 4ª MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
15/12/2011	267.577.039,70	4.452.197	4.452.197

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	498.360	0	11,19%
COGEIN, S.L.	429.786	0	9,65%
GRAN VÍA 34, S.A.	342.305	0	7,69%
DON MARCO COLOMER BERROCAL	272.315	0	6,12%
DON JAIME COLOMER BERROCAL	272.315	0	6,12%
DON JUAN COLOMER BERROCAL	272.314	0	6,12%

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	570.457	272.315	18,93%
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	1.386.303	0	31,14%
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN	20	0	0,00%
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	0	0	0,00%
DOÑA OFELIA M ^a MARÍN-LOZANO MONTÓN	0	0	0,00%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	DON JAIME COLOMER BERROCAL	272.315

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	50,07%
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	570.457	272.315	570.457	18,93%
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	1.386.303	0	1.386.303	31,14%
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN	20	0	20	0,00%
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	0	0	0	0,00%
DOÑA OFELIA M ^a MARÍN-LOZANO MONTÓN	0	0	0	0,00%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	DON JAIME COLOMER BERROCAL	272.315

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Hermanos

Nombre o denominación social relacionados
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Primos

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN
DON JAIME COLOMER BERROCAL

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Padre e hijo

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN
DON JUAN COLOMER BERROCAL

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Padre y hijo

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN
DON MARCO COLOMER BERROCAL

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Padre e hijo

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Presidente y Consejero Delegado. Es accionista con un 0,3406% de participación

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN
COGEIN, S.L.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Presidente y Consejero Delegado. Es accionista con un 26,6276% de participación

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN
GRAN VÍA 34, S.A.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Administrador Único persona física en representación de PER 32, S.L.. Además es accionista con un 0,0086% de participación

Nombre o denominación social relacionados
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Consejero en representación de GESTORA DE PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A.
Tiene un 0,4338% de participación

Nombre o denominación social relacionados
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN
COGEIN, S.L.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Consejero. Tiene un 33,8126% de participación

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BERROCAL
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Consejero. Tiene un 0,0311% de participación

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BERROCAL
COGEIN, S.L.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Tiene un 2,4111% de participación

Nombre o denominación social relacionados
DON JAIME COLOMER BERROCAL
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Tiene un 0,0311% de participación

Nombre o denominación social relacionados
DON JAIME COLOMER BERROCAL
COGEIN, S.L.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Tiene un 2,4111% de participación

Nombre o denominación social relacionados
DON JUAN COLOMER BERROCAL
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Tiene un 0,0311% de participación

Nombre o denominación social relacionados
DON JUAN COLOMER BERROCAL
COGEIN, S.L.

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Tiene un 2,4111% de participación

Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Primos

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Contrato de prestación de servicios.

Nombre o denominación social relacionados
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
COMPAÑIA IBERICA DE BIENES RAICES 2009, SOCIMI, S.A.U.

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Contrato de financiación.

Nombre o denominación social relacionados
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
COMPAÑIA IBERICA DE BIENES RAICES 2009, SOCIMI, S.A.U.

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Contrato de reparto de costes.

Nombre o denominación social relacionados
COGEIN, S.L.
COMPAÑIA IBERICA DE BIENES RAICES 2009, SOCIMI, S.A.U.

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Contrato de financiación.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí

No

Intervinientes del pacto parasocial
JP MORGAN CHASE & CO
COGEIN, S.L.

Porcentaje de capital social afectado: 4,99%

Breve descripción del pacto:

COGEIN, S.L. tiene una opción de compra del porcentaje de participación de JP MORGAN CHASE & CO que vence en diciembre de 2016

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí

No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí

No

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,00%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

No existen actualmente este tipo de mandatos

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí

No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí

No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

De acuerdo con el artículo 7.1.c del Reglamento de la Junta General de Accionistas, es competencia de la Junta General la aprobación y la modificación de los Estatutos Sociales y del propio Reglamento de la Junta previa propuesta e informe del Consejo de Administración. Todo ello de acuerdo con lo establecido por la Ley de Sociedades de Capital que regulan esta materia.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
19/06/2013	42,27%	50,52%	0,00%	0,00%	92,79%
27/11/2013	42,26%	50,52%	0,00%	0,00%	92,78%
20/03/2014	42,30%	52,70%	0,00%	0,00%	95,00%
10/06/2014	42,30%	57,70%	0,00%	0,00%	100,00%
02/12/2014	75,56%	18,35%	0,00%	0,00%	93,91%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí No

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección de la página web de la Sociedad es: www.saintcroixhi.com

Dentro del menú de "Accionistas e Inversores" se encuentra la información sobre Gobierno Corporativo así como la información sobre Juntas de Accionistas y resto de información que debe ponerse a disposición de los accionistas de la Sociedad

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	11
Número mínimo de consejeros	3

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN		PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	10/06/2014	10/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN		CONSEJERO	10/06/2014	10/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN		CONSEJERO	10/06/2014	10/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO		CONSEJERO	02/12/2014	02/12/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA OFELIA M ^a MARÍN-LOZANO MONTÓN		CONSEJERO	02/12/2014	02/12/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	5
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	COMITÉ DE AUDITORÍA	Vocal y Secretario

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	20,00%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:DOÑA OFELIA M^a MARÍN-LOZANO MONTÓN**Perfil:**

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

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

Nombre o denominación del consejero:

DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO

Perfil:

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

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

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	40,00%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

No.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ejecutiva	0	N.A.	N.A.	N.A.	0,00%	N.A.	N.A.	N.A.
Dominical	0	N.A.	N.A.	N.A.	0,00%	N.A.	N.A.	N.A.
Independiente	1	N.A.	N.A.	N.A.	50,00%	N.A.	N.A.	N.A.
Otras Externas	0	N.A.	N.A.	N.A.	0,00%	N.A.	N.A.	N.A.
Total:	1	N.A.	N.A.	N.A.	20,00%	N.A.	N.A.	N.A.

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones debe informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género conforme al artículo 14.7.g del Reglamento del Consejo de Administración. Lo que puede hacer es sugerir al Consejo de Administración que éste proponga a la Junta General de Accionistas el nombramiento de una o varias consejeras. El procedimiento de selección de consejeros no adolece de sesgo alguno que dificulte u obstaculice la elección de mujeres como miembros del Consejo de Administración.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

Nos remitimos al apartado C.1.5. anterior.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Ver punto G.14 de este informe.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

De acuerdo el artículo 19 de los Estatutos Sociales, para ser nombrado Consejero no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

La forma de representación en el Consejo de los accionistas con participaciones significativas no está expresamente regulada ni en los Estatutos ni en el Reglamento del Consejo en cuyos artículos 17 y 18 se hace referencia al nombramiento de consejeros en los siguientes términos:

Artículo 17 - Nombramiento de consejeros: 1.- Los consejeros serán designados por la Junta general o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la legislación aplicable. 2.- Las propuestas de nombramiento de consejeros no independientes que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe no vinculante de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones. Las propuestas de nombramiento de consejeros independientes se realizarán por Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Artículo 18 - Designación de consejeros externos: El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con el Consejero Independiente.

Asimismo, el artículo 21 de dicho Reglamento prevé expresamente la dimisión de los consejeros dominicales que se deshagan de su participación en la Sociedad.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

Breve descripción:

De acuerdo con el artículo 20.6 de los Estatutos Sociales, el Consejo podrá designar de su seno a uno o más Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, determinando en cada caso las facultades a conferir. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o de los Consejeros que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. En ningún caso serán objeto de delegación la rendición de cuentas y la presentación de balances a la Junta General, ni las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuese expresamente autorizado por ella.

De acuerdo con el artículo 4.3 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, pudiendo delegar las restantes en uno o varios Consejeros delegados. El Consejo de Administración celebrado el 10 de junio de 2014 acordó designar como Consejero Delegado de la Sociedad a D. Marco Colomer

Barrigón en quién se delegaron todas las facultades del Consejo de Administración excepto las por la Ley indelegables.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.	Persona Física Representante del Administrador Único

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	RANK INVERSIONES, SICAV, S.A.	PRESIDENTE

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí No

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	4
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	4

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	COGEIN, S.L.	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	GRAN VÍA 34, S.A.	ADMINISTRADOR UNICO
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	CONSEJERO
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	COGEIN, S.L.	CONSEJERO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

Descripción relación:

Accionista con un 0,34% de participación

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

COGEIN, S.L.

Descripción relación:

Accionista con un 26,63% de participación

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

GRAN VÍA 34, S.A.

Descripción relación:

Accionista con un 0,0086% de participación

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

Descripción relación:

Accionista con un 0,43% de participación

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

COGEIN, S.L.

Descripción relación:

Accionista con un 33,81% de participación

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

GRAN VÍA 34, S.A.

Descripción relación:

Accionista con un 0,0090% de participación

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Artículo 19 de los Estatutos Sociales.- Los Consejeros: para ser nombrado Consejero no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo. No podrán ser Consejeros las personas incapaces legalmente; tampoco las declaradas incompatibles por la legislación sobre altos cargos y demás normativa específica, de carácter general o autonómico.

Artículo 22 de los Estatutos Sociales.- Duración en el cargo: Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de seis años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aplicación de cuentas del ejercicio anterior.

Artículo 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas: Es competencia de la Junta General de Accionistas, el nombramiento y separación de los miembros del Consejo de Administración, sin perjuicio de la facultad de cooptación propia de éste, de los liquidadores y de los auditores de cuentas, así como del ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.

Artículos 17 a 22 del Reglamento del Consejo de Administración: TÍTULO V DESIGNACION Y CESE DE CONSEJEROS

Artículo 17.- Nombramiento de consejeros:

- 1.- Los consejeros serán designados por la Junta general o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la legislación aplicable.
- 2.- Las propuestas de nombramiento de consejeros no independientes que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe no vinculante de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones. Las propuestas de nombramiento de consejeros independientes se realizarán por Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Artículo 18.- Designación de consejeros externos: El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación con el Consejero Independiente.

Artículo 19.- Reelección de consejeros:

- 1.- Las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de ser previamente informadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, valorando en su recomendación la calidad del trabajo y dedicación al cargo durante el mandato.
- 2.- El Consejo de Administración procurará que los consejeros independientes que sea reelegidos no permanezcan adscritos a la misma Comisión, salvo que las tareas en curso u otras razones aconsejen su continuidad en la misma Comisión.

Artículo 20.- Duración del cargo:

- 1.- Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo máximo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.
- 2.- Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General en que se someterá, en su caso, a ratificación su nombramiento, o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.
- 3.- El consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la Compañía durante el plazo de dos (2) años cuando el Consejo de Administración entienda motivadamente que se ponen en riesgo los intereses de la sociedad.

Artículo 21.- Cese de los consejeros:

- 1.- Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.
- 2.- Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
 - a) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero;
 - b) cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
 - c) cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Auditoría por haber infringido sus obligaciones como consejeros; y
 - d) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía).

Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero:

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, éste explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo que se comunicará como hecho relevante y se dará cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí

No

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración.- Cese de los consejeros:

1.- Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

2.- Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero;
- b) cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- c) cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Auditoría por haber infringido sus obligaciones como consejeros; y
- d) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía).

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí

No

Medidas para limitar riesgos

Aunque el cargo de primer ejecutivo recae en el Presidente del Consejo de Administración, se han tomado las cautelas necesarias para reducir el riesgo de la concentración de poder en una sola persona. A este respecto, el artículo 4.3 del Reglamento el Consejo establece que el Consejo de Administración asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, pudiendo delegar las restantes en uno o varios Consejeros delegados. A estos efectos, el Consejo de Administración ejercerá directamente las responsabilidades siguientes:

- a) Aprobación de las estrategias y líneas de política general de la sociedad, elaboración de programas y presupuestos anuales y fijación de objetivos para la realización de las actividades del objeto social;
- b) impulso y supervisión de la gestión de la sociedad;
- c) fijación, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de la retribución de los miembros del Consejo de Administración, así como, en el caso de los consejeros ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos, dentro de, en su caso, la política de remuneraciones aprobada por la Junta General;
- d) velar por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras;
- e) nombramiento y destitución de los directivos que tuvieran dependencia directa del Consejo o del primer ejecutivo de la compañía, así como el establecimiento de las condiciones básicas de sus contratos, incluyendo su retribución;
- f) a propuesta del primer ejecutivo de la compañía, nombramiento y cese de los restantes directivos, así como las cláusulas de indemnización;
- g) política de inversiones y financiación;
- h) política de gobierno corporativo y responsabilidad social corporativa;
- i) política de dividendos, así como el seguimiento periódico de sistemas en materia de autocartera;
- j) definición de la estructura del grupo de sociedades;
- k) supervisión del control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos;
- l) supervisión de la identificación de los principales riesgos de la Sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados;
- m) supervisión de las políticas de información y comunicación con los accionistas, con los mercados y con la opinión pública;
- n) aprobación de las operaciones que entrañen la disposición y adquisición de activos sustanciales de la compañía y las grandes operaciones societarias;
- o) aprobar las inversiones u operaciones de naturaleza especial por sus pactos o condiciones o aquellas de especial cuantía (en relación al tráfico habitual de la compañía) o por tener la consideración de estratégica.
- p) creación o adquisición (previo informe de la Comisión de Auditoría) de sociedades que tengan su domicilio en países o territorios con consideración de paraíso fiscal o aquellas transacciones u operaciones que por su complejidad pudieran menoscabar la transparencia del grupo;
- q) conocer cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener un Consejero con el interés de la sociedad;
- r) las específicamente previstas en los Estatutos o en el presente Reglamento.

Indique y, en su caso explique, si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el

orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el consejo de administración

Sí

No

Explicación de las reglas

El artículo 20.2 de los Estatutos Sociales dispone que:

Los Consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad

Conforme al artículo 20.4 de los Estatutos Sociales y 16.3 del Reglamento del Consejo, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los consejeros asistentes, presentes y representados, siendo en caso de empate el voto del presidente dirimente.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí

No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí

No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

El artículo 16.1 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros harán todo lo posible para acudir a las sesiones del Consejo y, cuando no puedan acudir personalmente a la sesión del Consejo, procurarán que la representación que

confieran mediante carta dirigida al Presidente y con carácter especial a favor de otro miembro del Consejo incluya las oportunas instrucciones siempre que la formulación del orden del día lo permita.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	4
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
COMITÉ DE AUDITORÍA	1
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	4
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

Conforme al artículo 13.9 del Reglamento del Consejo, es competencia del Comité de Auditoría, entre otras, las siguientes responsabilidades:

- emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales, es decir, aquellos servicios prestados por el auditor que no se corresponden con la propia auditoría;
- supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa, y evaluar los resultados de cada auditoría;
- servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
- supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, y comprobar la integridad de los mismos, revisándolos periódicamente, con objeto de identificar los riesgos, gestionarlos y darlos a conocer, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;

- revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y sus órganos de supervisión, y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados;
- informar al Consejo de Administración de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí

No

C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

El artículo 10 del Reglamento del Consejo de Administración lo prevé en los puntos 1 y 5:

1.- Para ser nombrado Secretario del Consejo de Administración no se requerirá ostentar la cualidad de Consejero. El Consejo de Administración elegirá a un Secretario cuyo nombramiento podrá recaer en alguno de sus miembros o bien en persona ajena al Consejo con aptitud para desempeñar las funciones propias de dicho cargo, en cuyo caso, tendrá voz pero no voto.

5.- El Secretario será nombrado y, en su caso, cesado por el Consejo de Administración en pleno, previo informe, en ambos casos, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

	Sí	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La comisión de nombramientos informa del cese?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	X	

¿Tiene el secretario del consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por el seguimiento de las recomendaciones de buen gobierno?

Sí

No

Observaciones

Artículo 10.4 del Reglamento del Consejo:

4.- Asimismo, el Secretario se encargará de verificar el cumplimiento por la Sociedad de la normativa sobre gobierno corporativo y de la interpretación de la misma conforme a lo previsto en el presente Reglamento, y analizará las recomendaciones en materia de gobierno corporativo para su posible incorporación a las normas internas de la Sociedad.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Conforme al artículo 13.9 del Reglamento del Consejo, es competencia del Comité de Auditoría, entre otras, las siguientes responsabilidades:

- proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;
- mantener las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría;
- emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la

prestación de los servicios adicionales, es decir, aquellos servicios prestados por el auditor que no se corresponden con la propia auditoría.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí

No

Auditor saliente	Auditor entrante
Grant Thornton	Deloitte, S.L.

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí

No

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí

No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	1	1
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	25,00%	25,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

No

Detalle el procedimiento

El artículo 16.2 del Reglamento del Consejo prevé:

- El Presidente organizará el debate procurando y promoviendo la participación de todos los Consejeros en las deliberaciones, y asegurándose de que el órgano se halla debidamente informado. A tal efecto podrá invitar a participar en la sesión, con voz y sin voto, a directivos y técnicos de la empresa y a los expertos externos que considere oportuno.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

No

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

Explique las reglas

El artículo 21.2.d del Reglamento del Consejo establece:

- cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o afectar negativamente al crédito y reputación de la misma o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados (por ej., cuando un consejero dominical se deshace de su participación en la compañía).

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Ninguno

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

Ninguno

Descripción del Acuerdo:

No hay acuerdos en este sentido

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	No	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO	PRESIDENTE	Independiente
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN	VOCAL	Dominical
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	33,00%
% de consejeros independientes	67,00%
% de otros externos	0,00%

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN	PRESIDENTE	Independiente
DON CELESTINO MARTÍN BARRIGÓN	VOCAL	Independiente
DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	33,00%
% de consejeros independientes	67,00%
% de otros externos	0,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMITÉ DE AUDITORÍA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	Sí	No
Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes		X
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa		X
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

Comité de Auditoría: El artículo 13 del Reglamento del Consejo explica con todo detalle las reglas de organización y funcionamiento del mismo, siendo las responsabilidades atribuidas las siguientes:

- a) Informar, a través de su Presidente y/o su Secretario, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de competencia de la Comisión;
- b) proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas. Asimismo, proponer al Consejo de Administración las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación;
- c) mantener las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría;
- d) emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales, es decir, aquellos servicios prestados por el auditor que no se corresponden con la propia auditoría;
- e) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa, y evaluar los resultados de cada auditoría;
- f) servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquéllos y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
- g) supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna, en su caso, y los sistemas de gestión de riesgos, y comprobar la integridad de los mismos, revisándolos periódicamente, con objeto de identificar los riesgos, gestionarlos y darlos a conocer, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- h) revisar las cuentas anuales de la Sociedad y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y sus órganos de supervisión, y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados;
- i) informar al Consejo de Administración de cualquier cambio de criterio contable significativo y de los riesgos del balance y de fuera del mismo;
- j) recibir información y, en su caso, emitir informe sobre las medidas disciplinarias que se pretendan imponer a miembros de la Alta Dirección de la Sociedad;
- k) elaborar y elevar al Consejo de Administración para su aprobación el Informe anual sobre Gobierno Corporativo;
- l) elaborar un informe anual sobre las actividades del propio Comité de Auditoría y Control;
- m) supervisar el funcionamiento de la página Web de la Sociedad en cuanto a la puesta a disposición de la información sobre gobierno corporativo;
- n) revisar los folletos de emisión a suministrar a los mercados y órganos de supervisión;
- o) informar sobre la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones: El artículo 14 del Reglamento del Consejo explica con todo detalle las reglas de organización y funcionamiento de la misma, siendo las responsabilidades atribuidas las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido;
- b) examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada;
- c) informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo y aquellos con dependencia inmediata del primer ejecutivo de la Sociedad;
- d) realizar propuestas sobre la retribución de los miembros del Consejo de Administración, así como, en el caso de los consejeros ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contrato, dentro de, en su caso, la política de remuneraciones aprobada por la Junta General;
- e) realizar informes previos sobre las propuestas de nombramiento o reelección de cualquier consejero no independiente;
- f) realizar propuestas de nombramiento o reelección de cualquier consejero independiente;
- g) informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La regulación de las comisiones del Consejo se regulan en el propio Reglamento del Consejo de Administración el cual está disponible en la página web de la Sociedad y además está comunicado a la CNMV e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, conforme al artículo 529 de la L.S.C.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva

No existe Comisión Delegada o Ejecutiva.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

Consejo de Administración

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

No se han delegado

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	COMPAÑÍA IBERICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.	Contractual	Acuerdos de financiación: préstamos	300
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	COMPAÑÍA IBERICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.	Contractual	Prestación de servicios	32
COGEIN, S.L.	COMPAÑÍA IBERICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.	Contractual	Acuerdos de financiación: préstamos	1.710
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.	Contractual	Prestación de servicios	10

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

191 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Las operaciones con empresas vinculadas y/o Grupo son tratadas en el seno del Consejo de Administración y Comité de Auditoría.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

Para el Consejo de Administración de la Sociedad, el principal objetivo del control interno es ofrecer una seguridad razonable de que la empresa alcance sus objetivos. En este sentido, se considera que el Sistema de Gestión de Riesgos debe actuar evitando que se produzcan desviaciones con respecto a los objetivos establecidos y detectando, en un plazo mínimo, estas desviaciones.

Así, la Sociedad ha definido su sistema interno de control y gestión de riesgos con los cuatro objetivos siguientes:

1. Eficacia y eficiencia de las operaciones.
2. Fiabilidad de la información financiera.
3. Salvaguarda de los activos.
4. Cumplimiento de las leyes y normas que sean aplicables.

Para controlar los riesgos inherentes al desarrollo de sus actividades, la Sociedad tiene establecidos diversos sistemas de control y evaluación de los mismos. Como más significativos y siguiendo el orden de los órganos de gestión y administración y departamentos que efectúan dicho control y evaluación de los riesgos, pueden citarse los siguientes:

Funciones a cargo del Consejo de Administración: Tiene encomendadas en exclusiva las siguientes funciones:

- La fijación de las políticas generales de la Sociedad y de la actividad que desarrolla.
- La aprobación del Plan de Negocio que establece los objetivos de crecimiento anual de la compañía en todas sus actividades durante el periodo de vigencia.
- La aprobación del Presupuesto Anual ajustado al Plan de Negocio y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a tiempo las medidas correctoras que procedan.
- La aprobación de todas las operaciones de compra de bienes inmuebles, especialmente suelos y solares previo informe del Director de Inversiones y Patrimonio.
- La aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las inversiones inmobiliarias.
- La autorización de todas las operaciones de crédito o préstamo.

Estas facultades que el Consejo ejerce directamente y que, hasta la fecha, no ha delegado, permiten al órgano de administración controlar y vigilar todos los riesgos importantes de la Sociedad en cuanto a:

- Inversiones y desinversiones.
- Nivel de endeudamiento por todos los conceptos.
- Control y seguimiento del cumplimiento de los Planes Estratégicos y Presupuestos.
- Límites de inversión en activos fijos inmovilizados destinados a arrendamientos.

Funciones a cargo del Comité de Auditoría:

El Comité de Auditoría, en el ámbito de sus competencias, revisa la adecuación e integridad de los sistemas de control interno de la compañía, sistemas de control que tratan de mitigar los riesgos a que están sometida la Sociedad. Comprende entre sus funciones las de análisis, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

Otros departamentos ejecutivos que intervienen en el control y evaluación de los riesgos: Existen direcciones ejecutivas en la organización de la empresa y del Grupo empresarial con el que está vinculado, que tienen importantes cometidos en el control y evaluación de riesgos, siguiendo los criterios establecidos por el Consejo de Administración:

- Dirección de Inversiones: Corresponde a esta Dirección conocer e informar al Consejo, previamente a los acuerdos que éste último pueda adoptar, sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos. Actualmente esta Dirección la compone 1 persona y se reúne con la periodicidad necesaria con el Presidente y Consejero Delgado para estudiar todas las operaciones de inversiones en compras de inmuebles, desinversiones, créditos y préstamos, y todas aquellas operaciones relevantes que puedan comportar riesgos para la buena marcha y solvencia de la Sociedad.
- Dirección Financiera, que facilita al Consejo, trimestralmente, toda la información económico-financiera para el control y evaluación de los riesgos. Asimismo la Dirección Financiera prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio.
- Dirección Técnica, que controla todas las construcciones o reformas o mantenimientos correctivos o preventivos que se llevan a cabo, directamente o mediante contratación con terceros, para asegurar la correcta ejecución de las mismas en todas sus fases y el control de los proveedores.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

El Sistema de Gestión de Riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, que tiene delegada su supervisión y seguimiento en el Comité de Auditoría.

El Departamento Financiero del Grupo prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los principales riesgos identificados por la Sociedad para la consecución de sus objetivos son los riesgos de mercado, los riesgos económicos vinculados a las inversiones y los riesgos financieros de liquidez y tipo de interés así como los riesgos de turismo.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

Formalmente no se ha establecido un nivel de tolerancia al riesgo. No obstante el tamaño de la Sociedad y las características y la forma de realizar su negocio permiten que todas las operaciones de inversión, desinversión y financiación sean analizadas individualmente por el Consejo de Administración y las Comisiones correspondientes, por lo que el nivel de riesgo asumido es evaluado constantemente por el Consejo de Administración.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2014 no se ha materializado ningún riesgo

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

Nos remitimos a lo descrito en los apartados E.1 y E.4.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Reglamento del Consejo de Administración. El Consejo de Administración, establece, entre otras, su competencia para el establecimiento de la política de control y gestión de riesgos, en la que se incluye el SCIIF, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. Asimismo el Comité de Auditoría se define como el comité y órgano encargado de asistir al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión de los estados financieros y de las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores y en sus funciones de control, identificando entre sus competencias, la de "Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad" y "Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada".

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El Consejo de Administración ha establecido un marco general de aprobación de operaciones y apoderamientos con el objetivo de lograr que todas las operaciones se realicen a un nivel de ejecución y control adecuado buscando la mayor eficiencia y seguridad de la actividad de la Sociedad.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

La Sociedad pretende elaborar un Código de Conducta, pendiente de aprobación por el Consejo de Administración donde se establecerán los principios básicos y las normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo y la actuación de todos sus empleados. No obstante, la cultura empresarial y los valores corporativos se transmiten diariamente de manera informal, al considerarse que esta transmisión es perfectamente eficaz considerando la dimensión de la Sociedad.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Simultáneamente a la aprobación y publicación del Código de Conducta, se habilitará un buzón de denuncias que estará formalizado mediante un procedimiento pendiente de aprobación por el Consejo de Administración, en el cual se establecerá que el buzón de denuncias se constituye como un medio directo, eficaz y confidencial para formular denuncias directas de empleados o terceros (proveedores, clientes, administraciones públicas, accionistas, ...), relacionadas con el incumplimiento de leyes, normativa interna, Código de Conducta, irregularidades financieras o contables y cualquier hecho de naturaleza similar por parte de los empleados, directivos o administradores pertenecientes a la Sociedad.

El procedimiento que se encuentra en fase de revisión y pendiente de aprobación establece que las denuncias podrán ser presentadas a través de dos canales:

- Buzón de denuncias: mediante la aplicación habilitada a tal fin en la web corporativa y en la Intranet.
- Denuncias por escrito: dirigidas en sobre confidencial a la atención de los miembros del Comité de Auditoría.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

La Dirección Financiera del Grupo está en continua actualización de procedimientos internos de elaboración de los SCIF tanto a nivel personal como corporativo y en constante comunicación con los auditores externos del Grupo de modo que cualquier modificación de la regulación en este sentido es identificada e implementada de manera inmediata.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

La Sociedad cuenta con un Manual de Procedimientos en el que se incluye un procedimiento específico para el tratamiento contable tanto de las transacciones rutinarias como de las operaciones menos frecuentes y potencialmente complejas, que cubre la totalidad de objetivos de la información financiera y que es actualizado cuando se detectan operaciones que así lo requieran. La implantación de un ERP específico de la gestión inmobiliaria, la segregación de funciones y los controles de revisión y supervisión tanto de los procesos de generación de la información financiera como del reporte interno y al mercado permiten asegurar la fiabilidad e integridad de la misma. Adicionalmente, aquella información que se basa en juicios o estimaciones se analiza especialmente por la Dirección Financiera del Grupo con el apoyo de expertos independientes y con la supervisión del Comité de Auditoría.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Como parte de las actividades dirigidas a la mejora del SCIIF se están documentando las actividades de control que ya operan para cubrir todos los objetivos de la información financiera. En este sentido las matrices de riesgos y controles incluirán una columna en la que se detalle qué objetivos de la información financiera se están cubriendo con las actividades de control y otra columna en la que se detalle si existe riesgo de fraude.

El Manual de Políticas Contables que se está desarrollando también incluirá la política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación, que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

El Manual de Procedimientos incluye un apartado de fijación y revisión del perímetro de consolidación que es revisado anualmente y cuando se producen cambios normativos que afecten al mismo. En la fase de diseño del SCIIF se ha realizado un análisis del alcance de los procesos y las transacciones críticas que tienen un impacto significativo en los Estados Financieros Individuales y Consolidados del Grupo. Para ello se han evaluado los riesgos considerando criterios cuantitativos (materialidad en Estados Financieros y/o número de transacciones) y cualitativos, tales como riesgo de error o fraude, complejidad de los cálculos, estimaciones o juicios, incluyendo los procesos de provisiones relevantes, cierre contable y reporting de información financiera.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

En la fase de diseño del SCIIF se ha realizado un análisis del alcance de los procesos y las transacciones críticas que tienen un impacto significativo en los Estados Financieros Individuales y Consolidados del Grupo. Para ello se han evaluado los riesgos considerando criterios cuantitativos (materialidad en Estados Financieros y/o número de transacciones) y cualitativos, tales como riesgo de error o fraude, complejidad de los cálculos, estimaciones o juicios, incluyendo los procesos de provisiones relevantes, cierre contable y reporting de información financiera.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El Comité de Auditoría en coordinación con la Dirección Financiera del Grupo

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

La Sociedad dispone de un procedimiento de cierre contable recogido en su Manual de Procedimientos que tiene por objeto establecer las prácticas de revisión y aprobación internas de la información financiera a suministrar a los mercados (incluyendo las Cuentas Anuales, los informes trimestrales y semestrales y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) por parte del Comité de Auditoría y posteriormente por el Consejo de Administración.

El procedimiento contempla la relevancia que pueden tener en la información financiera ciertos juicios, estimaciones y proyecciones, sujetas en mayor o menor medida a incertidumbre, o la elección de determinados criterios contables. En relación con estas cuestiones, se abordan los procedimientos que deben existir internamente, incluyendo los realizados por el propio Consejo de Administración para revisar y aprobar los juicios, estimaciones y provisiones. Durante el ejercicio 2014 se ha iniciado la elaboración del Mapa de Riesgos y para ello se han identificado los siguientes procesos clave, al considerarse que tienen un impacto significativo en la información financiera del Grupo:

- Ciclo de Inversiones Inmobiliarias
- Ciclo de Compras y Cuentas a Pagar
- Ciclo de Presupuesto y Plan de Negocio
- Ciclo de Tesorería y Financiación
- Ciclo de Valoración de Activos

- Ciclo de Provisiones
- Ciclo de Fiscalidad
- Ciclo de Consolidación y Reporting

Para estos ciclos, está previsto describir los flujos de actividades y controles que afectan de modo material a los Estados Financieros, así como diseñar las matrices de riesgos y controles que resuman los riesgos identificados y los controles implantados para mitigarlos. Los departamentos del Grupo que se identificarán en la descripción de los ciclos serán responsables del cumplimiento de los procesos y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de controles identificados en los procesos. Las matrices de riesgos y controles incluirán la frecuencia de las actividades de control, si éstas son preventivas o detectivas, manuales o automáticas, los objetivos de la información financiera que están cubriendo y si existe riesgo de fraude.

Todas las descripciones y matrices de riesgos y controles serán validadas por los responsables de los procesos. Las Direcciones y Departamentos que se identificarán en las mismas serán responsables de su cumplimiento y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de controles identificados en los procesos.

En el apartado de Cierre Contable del Manual de Procedimientos de la Sociedad, se describen los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera que se publica en los mercados de valores, con indicación de los responsables de la misma (Dirección Financiera, Comité de Auditoría y Consejo de Administración), la periodicidad con la que se realizan (1Q, 1S, 3Q y 2S), los formatos oficiales de la CNMV en que se reporta, y la descripción de los documentos que se envían a los reguladores.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las Normas Corporativas incluyen dos normas relacionadas con el control interno de los sistemas de información, tal y como se detalla a continuación:

1. Norma Corporativa de Gestión de Sistemas de Información, que contempla todos los aspectos de seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, plan de contingencia y recuperación de desastres), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, firewalls,...), política de segregación de funciones, política de registro y trazabilidad de la información, política de privacidad, política de desarrollo, política de mantenimiento (gestión de incidencias y soporte a usuarios) y formación.
2. Norma Corporativa de Ley de Protección de Datos (LOPD) y Medios, que tiene por objeto definir el marco de actuación para dar cumplimiento a la normativa existente en materia de protección de datos de carácter personal y que contempla la política de uso de internet y correo electrónico, así como los aspectos de seguridad y control en el uso de las herramientas informáticas proporcionadas por la Sociedad. Las medidas de seguridad sobre datos personales contempladas en la Norma se extienden tanto a tratamientos en ficheros automatizados o informáticos como a ficheros en soporte papel.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Las actividades subcontratadas con terceros que más impacto tienen en los Estados Financieros son los procesos de valoración de activos y de contingencias legales/fiscales. En el Manual de Procedimientos de la Sociedad existe un apartado concreto que describe los criterios y el procedimiento de selección de tasadores/valoradores y abogados/asesores legales y fiscales, así como los controles establecidos para la evaluación de litigios, métodos de valoración, seguimiento, facturación y registro contable de estos servicios.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Director Financiero es el responsable de definir y mantener actualizadas las políticas contables del Grupo, tal y como se define en el Manual de Procedimientos de la Sociedad. Igualmente es el encargado de resolver dudas y conflictos derivados de su interpretación, con el apoyo del personal de su departamento y, en su caso, de externos independientes.

La Sociedad está desarrollando un Manual de Políticas Contables que será actualizado periódicamente. El objetivo del Manual, actualmente en fase de preparación, es definir los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales, bajo la normativa española del NPGC. También se describirán las principales normas a seguir por el Grupo en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados, conforme a NIIF, especialmente en los casos en que las normas permiten el uso de diferentes alternativas y recogen diferentes criterios con respecto a las normas españolas de contabilidad.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

La Sociedad cuenta con un Sistema Integral de Gestión (ERP) desde el cual se realiza el registro de las operaciones y la elaboración de la información financiera de todas las empresas del Grupo. El Sistema de Gestión de la Calidad recoge una serie de indicadores establecidos para el control de la función financiera y el correcto funcionamiento del Sistema Integral de Gestión, que garantice la integridad de la información financiera.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

En el ejercicio 2014 se han realizado diversas actividades relacionadas con el diseño del SCIIF, el desarrollo de documentación pertinente (normas corporativas, matrices de riesgos y controles, políticas y procedimientos), así como del diseño de las actividades de control necesarias para dar cumplimiento a la normativa vigente.

Según lo establecido en su Reglamento, el Comité de Auditoría tiene entre sus funciones las siguientes:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Durante el ejercicio 2014 el Comité de Auditoría ha realizado un seguimiento de las actividades desarrolladas por la Dirección Financiera respecto al diseño del SCIIF y el desarrollo de la documentación pertinente, analizando los borradores de documentos puestos a su disposición y proponiendo modificaciones a los mismos; y quedando pendiente para próximas sesiones del Comité el cierre de los procedimientos, controles y documentos que forman el sistema.

Adicionalmente ha mantenido reuniones con los auditores externos de revisión y seguimiento de estas actividades así como de las debilidades detectadas y recomendaciones realizadas por los mismos en relación a su revisión del SCIIF.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El Reglamento del Consejo establece que el Consejo directamente o través del Comité de Auditoría establecerá una relación de carácter objetivo, profesional y continuo con el Auditor externo de la Sociedad nombrado por la Junta General, respetará la independencia del mismo y dispondrá que se le facilite toda la información necesaria. El Reglamento del Comité de Auditoría establece que es competencia del mismo discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema

de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría. El Comité de Auditoría podrá requerir información adicional y solicitar las aclaraciones que estime necesarias para poder fijar criterio propio y emitir su correspondiente informe al Consejo de Administración.

F.6 Otra información relevante

No se considera necesario aportar más información.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información financiera anual tanto individual como consolidada así como la información financiera de la Sociedad Dependiente ha sido revisada por el auditor externo antes de ser remitida al mercado.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: D.4 y D.7

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la junta general de accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Ver epígrafe: B.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple

Explique

5. Que en la junta general se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cumple

Explique

7. Que el consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

8. Que el consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.
- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.
- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la junta general;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el consejo, o con personas a ellos vinculados (“operaciones vinculadas”).

Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del comité de auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la comisión delegada, con posterior ratificación por el consejo en pleno.

Ver epígrafes: D.1 y D.6

Cumple Cumple parcialmente Explique

9. Que el consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: C.1.2

Cumple Explique

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.3 y C.1.3.

Cumple Cumple parcialmente Explique

11. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple Explique

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Explique

13. Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la junta general de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la comisión de nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

15. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las comisiones relevantes la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del consejero delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que, cuando el presidente del consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el consejo de su presidente.

Ver epígrafe: C.1.22

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

17. Que el secretario del consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del consejo:

- a) **Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;**
- b) **Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la junta, del consejo y demás que tenga la compañía;**
- c) **Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.**

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del secretario, su nombramiento y cese sean informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el reglamento del consejo.

Ver epígrafe: C.1.34

Cumple Cumple parcialmente Explique

18. Que el consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: C.1.29

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple Cumple parcialmente Explique

20. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo en pleno evalúe una vez al año:

a) **La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo;**

b) **Partiendo del informe que le eleve la comisión de nombramientos, el desempeño de sus funciones por el presidente del consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;**

c) **El funcionamiento de sus comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.**

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

22. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del consejo. Y que, salvo que los estatutos o el reglamento del consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al presidente o al secretario del consejo.

Ver epígrafe: C.1.41

Cumple

Explique

23. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: C.1.40

Cumple

Explique

24. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

25. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

a) Que los consejeros informen a la comisión de nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;

b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

26. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el consejo a la junta general de accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el consejo:

a) A propuesta de la comisión de nombramientos, en el caso de consejeros independientes.

b) Previo informe de la comisión de nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

27. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico;

b) Otros consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

El punto b no aparece publicado explícitamente pero la información referida se encuentra disponible en las cuentas anuales auditadas (informe de gestión) que si se publica en la web de la sociedad.

28. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2 , A.3 y C.1.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple

Explique

30. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple Cumple parcialmente Explique

31. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo.

Y que cuando el consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al secretario del consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

32. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: C.1.9

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

33. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

34. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple Explique No aplicable

35. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

Explique

No aplicable

El artículo 21 de los Estatutos no contempla esta circunstancia.

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

Explique

No aplicable

37. Que cuando exista comisión delegada o ejecutiva (en adelante, "comisión delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

38. Que el consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión delegada y que todos los miembros del consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión delegada.

Cumple

Explique

No aplicable

39. Que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del comité de auditoría y de la comisión o comisiones de nombramientos y retribuciones figuren en el reglamento del consejo, e incluyan las siguientes:

a) Que el consejo designe los miembros de estas comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;

b) Que dichas comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la comisión.

c) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

40. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la comisión de auditoría, a la comisión de nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de cumplimiento o gobierno corporativo.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Explique

41. Que los miembros del comité de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

Explique

42. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del comité de auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple

Explique

La Sociedad no tiene implantado un departamento de auditoría interna independiente pero dicha función la desarrolla el departamento de auditoría interna del Grupo PRYCONSA.

43. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al comité de auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Nos remitimos a la explicación dada en el punto G.42 anterior.

44. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafe: E

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- b) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. Que el comité de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Explique

47. Que el comité de auditoría informe al consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. Que el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del comité de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: C.1.38

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

49. Que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: C.2.1

Cumple

Explique

No aplicable

50. Que correspondan a la comisión de nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.

c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al consejo.

d) Informar al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

51. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

52. Que corresponda a la comisión de retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración:

i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;

ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Explique No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

La Sociedad no está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24/02/2015.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

La formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión del 24 de febrero de 2015 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General. Dichas cuentas y el informe de gestión están extendidos en 124 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 124 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

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

Madrid 24 de febrero de 2015

D. Marco Antonio Colomer Barrigón
(Presidente y Consejero Delegado)

D. Juan Carlos Ureta Domingo
(Consejero)

D. Jose Luis Colomer Barrigón
(Consejero)

Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón
(Consejera)

D. Celestino Martín Barrigón
(Consejero)

D. José Juan Cano Resina
(Secretario no Consejero)