

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

**Estados Financieros Semestrales
Consolidados e Informe de Gestión
Consolidado correspondientes al período de
seis meses terminado el 30 de junio de 2015
(No auditado)**

Índice

Estados Financieros Semestrales Consolidados (no auditados)	3
1. Origen y antecedentes	9
2. Estructura del Grupo	12
3. Legislación aplicable	13
4. Bases de presentación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios	15
5. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante	19
6. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados	19
7. Inversiones inmobiliarias	25
8. Arrendamientos operativos	28
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	36
17. Ingresos y gastos	38
18. Operaciones con partes vinculadas	39
19. Otros pasivos contingentes	43
20. Otra información	44
21. Gobierno Corporativo	44
22. Evolución bursátil	45
23. Hechos posteriores	45
Anexo 1	46
Anexo 2	47
Informe de Gestión Consolidado	51
1. Explicación de las cifras consolidadas al 30 de junio de 2015	52
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	55
3. Información Segmentada	56
4. Inversiones Inmobiliarias	59
5. Beneficios por acción al 30 de junio de 2015	62
6. Adquisición de acciones propias	62
7. Principales riesgos del Grupo	62
8. Perspectivas ejercicio 2015	63
9. Hechos posteriores	64
Declaración de Responsabilidad de Administradores	65
Diligencia de Elaboración de Estados Financieros Semestrales Consolidados	66

Estados Financieros Semestrales Consolidados (no auditados)

30 de junio de 2015

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2015

(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2015	31/12/2014	PASIVO	Notas	30/06/2015	31/12/2014
ACTIVO NO CORRIENTE		285.823.316	221.143.090	PATRIMONIO NETO	Nota 11	275.284.293	270.410.768
Inmovilizado material		358	412	Capital		267.577.040	267.577.040
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		358	412	Reserva legal		156.252	156.252
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	283.908.076	219.960.746	Reservas en sociedades consolidadas		2.673.040	-9.117.017
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9	1.914.882	1.181.932	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		4.877.962	11.794.493
Otros activos financieros		1.914.882	1.181.932				
				PASIVO NO CORRIENTE		34.019.926	7.940.669
				Subvenciones	Nota 12	1.468.025	1.522.383
				Deudas a largo plazo	Nota 13	32.551.901	6.418.286
				Deudas con entidades de crédito		28.440.276	4.616.144
				Otros pasivos financieros		4.111.625	1.802.142
ACTIVO CORRIENTE		35.156.360	59.738.809	PASIVO CORRIENTE		11.675.457	2.530.462
Existencias		266.554	9.196	Deudas a corto plazo	Nota 13	10.210.140	1.356.332
Anticipos a proveedores		266.554	9.196	Deudas con entidades de crédito		10.210.140	1.356.200
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.067.115	1.674.597	Otros pasivos financieros		-	132
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		1.329.545	992.930	Deudas empresas asociadas corto plazo	Nota 18.2	4.689	19.201
Deudores varios		19.483	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.460.629	1.154.929
Otros créditos con las Administraciones Públicas		718.087	681.667	Proveedores		731.380	438.119
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo	Nota 16	32.596.791	57.579.278	Acreedores varios		6.195	1.534
Créditos a empresas asociadas	Notas 9 y 18.2	32.596.791	57.579.278	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	411.713	192.946
Inversiones financieras a corto plazo		-	120	Anticipos de clientes		311.340	522.330
Otros activos financieros		-	120				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		225.900	475.618				
Tesorería		225.900	475.618				
TOTAL ACTIVO		320.979.676	280.881.899	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		320.979.676	280.881.899

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas a los estados financieros semestrales consolidados adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 30 de junio de 2015

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA al 30 DE JUNIO DE 2015

(Euros)

	Notas	30/06/2015	30/06/2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	8.526.815	6.632.790
Prestación de servicios		8.526.815	6.632.790
Otros ingresos de explotación	Nota 17.1	524.374	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		524.374	-
Aprovisionamientos		-605.772	-721.093
Compras		-	-
Trabajos realizados por otras empresas		-605.772	-721.093
Gastos de personal	Nota 17.3	-47.472	-45.223
Sueldos, salarios y asimilados		-39.695	-38.502
Cargas sociales		-7.777	-6.721
Otros gastos de explotación		-1.126.175	-588.061
Servicios exteriores	Nota 17.2	-479.597	-552.681
Tributos	Nota 17.2	-15.285	-13.558
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8 y 19	-631.294	-21.822
Amortización del inmovilizado	Nota 7	-2.570.375	-2.236.031
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 12	54.358	62.503
Deterioro y rtado. enajenaciones inmov. e inversiones inmov.		-329.210	-3.215.423
Deterioro y pérdidas	Nota 19	-297.909	-3.000.000
Resultados por enajenaciones y otras	Nota 7	-31.301	-215.423
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.426.542	-110.538
Ingresos financieros		790.647	529.332
De valores negociables y otros instrumentos financieros		790.647	529.332
- En empresas asociadas	Nota 18.1	777.341	499.005
- En terceros		13.306	30.327
Gastos financieros		-339.227	-59.758
Por deudas vinculadas		-	-
Por deudas con terceros	Nota 13	-339.227	-59.758
RESULTADO FINANCIERO		451.420	469.574
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		4.877.962	359.036
Impuestos sobre beneficios	Nota 16	-	-3.210
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	Nota 17.4	4.877.962	355.826
Resultado atribuido a intereses minoritarios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		4.877.962	355.826
Beneficio por acción:			
Beneficio básico y diluido por acción	Nota 17.5	1,10	0,08

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas a los estados financieros semestrales consolidados adjuntos forman parte integrante del estado de situación de situación financiera consolidado a 30 de junio de 2015

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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2015

(Euros)

	30/06/15	30/06/14
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4.877.962	355.826
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)	4.877.962	355.826
Atribuibles a la Sociedad Dominante	4.877.962	355.826
Atribuibles a Socios externos	-	-

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas a los estados financieros semestrales consolidados adjuntos forman parte integrante del estado de resultado global consolidado al 30 de Junio de 2015

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015

(Euros)

	Capital Social	Reservas de la Sociedad Dominante				Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global	Resultado del Ejercicio	TOTAL
		Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reserva Consolidación	Resultado Ejer. Anter.			
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	267.577.040	-	-	-	-1.228.592	-6.245.782	1.482.394	261.585.060
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	11.794.493	11.794.493
Operaciones con accionistas	-	156.252	-2.877.950	-	1.228.592	6.716	-1.482.394	-2.968.784
-Traspaso de resultados	-	156.252	-	2.968.784	1.228.592	-2.871.234	-1.482.394	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-2.968.784	-	-	-	-2.968.784
- Otros movimientos	-	-	-2.877.950	-	-	2.877.950	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	267.577.040	156.252	-2.877.950	-	-	-6.239.066	11.794.493	270.410.769
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	4.877.962	4.877.962
Operaciones con accionistas	-	-	921.102	-	-	10.868.955	-11.794.493	-4.436
-Traspaso de resultados	-	-	921.102	-	-	10.873.391	-11.794.493	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ampliación perímetro INVERETIRO	-	-	-	-	-	-4.436	-	-4.436
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2015	267.577.040	156.252	-1.956.848	-	-	4.629.889	4.877.962	275.284.295

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas a los estados financieros semestrales consolidados adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 30 de junio de 2015

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO al 30 DE JUNIO DE 2015

(Euros)

	Notas	30/06/2015	31/12/2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		7.351.887	15.713.024
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.877.962	11.794.493
Ajustes al resultado:		2.366.682	967.916
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 7	2.570.375	4.469.732
- Variación de provisiones por operaciones comerciales (+/-)		631.294	57.545
- Deterioros y resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	Nota 6 y 19	-329.210	-1.385.143
- Ingresos financieros (-)	Nota 18.1	-790.647	-2.166.621
- Gastos financieros (+)	Nota 13	339.227	101.120
- Imputación de subvenciones (+/-)	Nota 12	-54.358	-108.717
Cambios en el capital corriente		-344.177	885.114
- Existencias (+/-)		-257.358	-9.196
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-392.518	799.289
- Otros activos corrientes (+/-)		-	5.000
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		305.700	90.021
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		451.420	2.065.501
- Pagos de intereses (-)	Nota 13	-339.227	-101.120
- Cobros de intereses (+)	Nota 18.1	790.647	2.166.621
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-67.557.002	1.332.205
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Pagos por inversiones		-67.751.620	-528.292
- Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	Nota 7	-67.018.670	-516.610
- Otros activos financieros	Nota 9	-732.950	-11.682
Cobros por desinversiones		194.618	1.860.497
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	231.491	1.849.999
- Otros activos financieros		-36.873	10.498
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		59.955.398	-17.263.074
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-2.968.786
- Dividendos	Nota 3	-	-2.968.786
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		59.955.398	-14.294.288
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		32.678.072	-1.009.379
- Pagos por créditos concedidos a empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	24.982.487	-13.303.163
- Emisión de deudas con empresas asociadas	Nota 18.2	-14.512	19.201
- Otros pasivos financieros		2.309.351	-947
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		-249.718	-217.845
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		475.618	693.463
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		225.900	475.618

Las Notas 1 a 22 descritas en las notas a los estados financieros semestrales consolidados adjuntos forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales Consolidados al 30 de junio de 2015 (no auditados)

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 **30 de junio de 2015** es de 64,90 euros por acción (61,40 euros por acción al 31 de diciembre 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.

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.

2. Estructura del Grupo

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

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

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

- 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,

- varios locales comerciales con 2.667,80 m2 sobre rasante + 55,59 m2 de plazas de aparcamiento situados en la calle Conde de Peñalver 16 de Madrid (actualmente alquilados a “ZARA España, S.A.”).

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

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

	Datos al 30 de junio de 2015
	Sociedad Dominante Capital Social: 267.577.040 euros Activos: 330.981.968 euros Patrimonio neto: 276.551.890 euros Inversión en patrimonio CIBRA: 267.931.197 euros Inversión en patrimonio INVERETIRO: 52.004.436 euros Deuda financiera: No tiene
	Sociedad participada al 100% Capital Social: 257.160.000 euros Activos: 299.487.657 euros Patrimonio neto: 265.553.202 euros Deuda financiera: 12.761.812 euros
	Sociedad participada al 100% Capital Social: 44.992.853 euros Activos: 73.701.611 euros Patrimonio neto: 45.996.675 euros Deuda financiera: 25.733.916 euros

3. 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 elaborar estados financieros consolidados intermedios. 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.

4. Bases de presentación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios

4.1 Principios contables

Los presentes estados financieros consolidados de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes de los seis primeros meses del ejercicio 2015 han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante, en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 29 de julio de 2015. Asimismo, han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 34 – Información Financiera Intermedia) según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante “NIIF-UE”).

Estos estados financieros, en cumplimiento de las NIIF-UE vigentes al cierre del primer semestre del ejercicio 2015, muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 30 de junio de 2015 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el período de seis meses terminado en esa fecha.

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes. Cada sociedad prepara sus estados financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF-UE, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. celebrada el pasado 29 de junio de 2015 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente período

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2015 entraron en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2015, ya adoptadas por la Unión Europea,

que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios:

- 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		Obligación desde ejercicios iniciados a partir de:
IFRIC 21 Gravámenes	La interpretación indica que el gravamen debe registrarse cuando se produce la obligación que lo genera de acuerdo a la legislación, de modo que, si por ejemplo esto se produce a 31 de diciembre, el pasivo debería provisionarse todo a dicha fecha, y en los cierres intermedios anteriores no debería registrarse ningún gasto anticipado por el mismo, cuando hasta ahora ha sido habitual periodificar algunos de los gravámenes que caen en el alcance.	17 de junio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2011-2013	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2015
Modificación de NIC 19 – Contribuciones de empleados a planes de prestación definida	Normalmente el impacto será limitado, si se cumplen determinados requisitos facilita la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio del mismo período en que se pagan.	1 de febrero de 2015
Mejoras a las NIIF –ciclo 2010-2012	Modificaciones menores de una serie de normas.	
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 – Métodos aceptables de depreciación y amortización	Clarifica que los métodos de amortización basados en ingresos no se permiten, pues no reflejan el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros de un activo.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 – Adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	La modificación requiere que cuando la operación conjunta sea un negocio se aplique el método de adquisición de NIIF 3. Hasta ahora no estaba específicamente tratado.	
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014	No deberían traer grandes consecuencias.	
Modificación NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Clarificación muy relevante en relación al resultado de estas operaciones, porque actualmente había una discrepancia entre estas normas. Cuando se trate de un negocio, habrá un resultado total; si el objeto de la transacción son activos, el resultado será parcial.	
Modificación a la NIC 27 – Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor. En el marco normativo español tendrá un impacto limitado, puesto que los individuales legales son PGC.	
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas Productoras	Aspecto con impacto sectorial que es relevante. Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de Inversión	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión.	
Modificaciones NIC 1: Iniciativa desgloses	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2017 Propuesto retraso al 1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	La nueva norma de ingresos afectará en mayor o menor medida de forma transversal a todas las industrias y sectores. Sustituirá a las normas actuales NIC 18 y NIC 11, así como a las interpretaciones vigentes sobre ingresos (IFRICs 13, 15 y 18 y SIC-31). El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos.	
NIIF 9 Instrumentos financieros	Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. La NIIF 9 se fue emitiendo por partes y ya está completada (Clasificación y Valoración, Coberturas y Deterioro). El cambio conceptual es importante en todos los apartados. Cambia el modelo de clasificación y valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio. El enfoque del modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdidas esperadas.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2018

La aplicación de estas nuevas normas y modificaciones no han tenido impactos significativos en los estados financieros consolidados intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

- Normas e interpretaciones emitidas no vigentes:

A la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados intermedios, 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		Obligación desde ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
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 febrero de 2015
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31).	1 de enero de 2017
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificaciones y/o interpretaciones		
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, que no incluyen los basados en ingresos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores a una serie de normas.	
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.	
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.	
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.	
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (Diciembre 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	
Modificaciones NIC 1: Iniciativa desgloses (Diciembre 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	

Los Administradores de la Sociedad Dominante están evaluando los potenciales impactos derivados de la aplicación futura del resto de estas normas en los estados financieros consolidados intermedios del Grupo, si bien no se espera que tengan impactos muy relevantes.

4.2 Principios de consolidación y sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Entidades dependientes

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

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

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

Las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación, integrada por el método de integración global, son las siguientes:

Euros								
Sociedad	Domicilio Social	Coste de la Inversión y desembolsos pendientes	Deterioro	%	Objeto Social	Capital Social	Otros componentes del Patrimonio Neto	Resultado del Ejercicio
Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7. Madrid	267.931.196	-	100,00%	Tenencia de activos inmobiliarios en renta (SOCIMI)	257.160.000	4.531.093	3.862.108
Inveretiro, SOCIMI, S.A.U. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7. Madrid	52.004.436	-	100,00%	Tenencia de activos inmobiliarios en renta (SOCIMI)	44.992.853	231.260	1.235.082
Total		319.935.632	-					

(*) Datos obtenidos de los estados financieros individuales (no auditados) al 30 de junio de 2015

Variaciones de perímetro de consolidación del ejercicio 2015

Con fecha 22 de enero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la adquisición del 100% de las participaciones sociales de la sociedad denominada INVERETIRO, S.L. por importe de 52.000.000 euros, importe calculado en base el valor de mercado de los activos de la sociedad (principalmente activos inmobiliarios) netos de deuda. Tras la mencionada adquisición, ésta ha pasado a ser propiedad de la Sociedad al 100% una vez ha sido transformada y cambiada su denominación social a INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. y adaptando sus estatutos sociales a los de una SOCIMI. La valoración de los activos de la sociedad de fecha 31 de diciembre de 2014, base del valor de la transacción, ha sido realizada por el experto independiente TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. aplicando los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS).

4.3 Comparación de la información

La información contenida en las presentes notas explicativas referida al primer semestre del ejercicio 2015 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2014 (balance comparado con cifras de 31 de diciembre de 2014 y cuenta de resultados comparado con cifras al 30 de junio de 2014).

4.4 Agrupación de partidas

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

4.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en las presentes notas explicativas a los estados financieros consolidados son responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 6.1 y 6.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (Nota 6.1).
- El cálculo de provisiones (Nota 6.7).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del primer semestre del ejercicio 2015, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

4.6 Moneda

Los presentes estados financieros consolidados se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo.

5. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2014 de la Sociedad Dominante, presentada por los Administradores de ésta a los accionistas y aprobada en la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 29 de junio de 2015, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	921.102
Distribución:	
Compensación Reserva Primera Aplicación P.G.C.	921.102

Habida cuenta de que los resultados del ejercicio 2014 no permiten compensar totalmente la reserva de primera aplicación del Plan General de Contabilidad, no se abonará dividendo alguno en el ejercicio 2015 contra los resultados del ejercicio 2014.

6. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus estados financieros consolidados del primer semestre del ejercicio 2015, han sido las siguientes:

6.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

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

El Grupo realiza una valoración externa e independiente de sus activos al cierre de cada ejercicio. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2014 encargó a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, emitiendo el informe definitivo con fecha 21 de enero de 2015 para determinar los valores razonables de todos sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2014. Dichas valoraciones fueron realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Reino Unido.

Durante el primer semestre de 2015, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2014 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración por lo que consideran que los valores de mercado de los activos del Grupo al cierre del primer semestre del ejercicio 2015 son similares a los del cierre del ejercicio 2014.

De acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2014 puso 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 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 primer semestre de 2015 teniendo en cuenta las 3 nuevas inversiones realizadas asciende a 334.441.266 euros (268.041.613 euros en 2014). Ello supone una plusvalía latente al cierre del primer semestre de 2015 de 50.533.190 euros (48.080.867 euros al cierre del ejercicio 2014).

6.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo no cuenta con arrendamientos financieros al cierre del primer semestre de 2015 ni del ejercicio anual 2014.

Arrendamiento operativo

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

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

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

6.3 Instrumentos financieros

6.3.1 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.

6.3.2 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.

6.4 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.

6.5 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

6.6 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”.

6.7 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de los estados financieros consolidados, diferencian entre:

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

Los estados financieros consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se

informa sobre los mismos en las notas de los mismos, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

6.8 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas de terceros. No se prevén despidos que hagan necesaria la creación de una provisión por este concepto al 30 de junio de 2015.

6.9 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.

6.10 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.

6.11 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.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe de los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante el primer semestre del ejercicio 2015 y ejercicio anual 2014, han sido los siguientes:

Ejercicio 2015 (6 meses)

	Euros				
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones	Variación Perímetro	Retiros/ Reversiones	Saldo al 30/06/2015
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	271.661.340	14.756.946	52.261.723	-231.491	338.448.518
Total coste	271.661.340	14.756.946	52.261.723	-231.491	338.448.518
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-26.237.589	-2.292.904	-552.134	5.190	-29.077.437
Total amortización acumulada	-26.237.589	-2.292.904	-552.134	5.190	-29.077.437
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-25.463.005	-	-	-	-25.463.005
Total deterioro	-25.463.005	-	-	-	-25.463.005
Inversiones inmobiliarias netas	219.960.746	12.464.042	51.709.589	-226.301	283.908.076

Ejercicio 2014

	Euros			
	Saldo al 31/12/2013	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Saldo al 31/12/2014
Coste:				
Inmuebles para arrendamientos	273.329.406	516.167	-2.184.233	271.661.340
Total coste	273.329.406	516.167	-2.184.233	271.661.340
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	-25.463.005
Inversiones inmobiliarias netas	224.379.139	-5.912.013	1.493.620	219.960.746

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 30 de junio de 2015, las inversiones inmobiliarias brutas del Grupo ascienden a 338.448.518 euros (271.661.340 euros en 2014). Ello implica un aumento del saldo entre ambos períodos por importe de 66.787.178 euros debido principalmente a:

- **Inversiones realizadas durante el ejercicio 2015:** Durante el presente ejercicio se han realizado inversiones por importe de 67.018.670 euros (516.169 euros en 2014). Las inversiones realizadas corresponden principalmente a:
 - Reformas realizadas en los hoteles por importe de 600.994 euros: Hotel Playa Canela (478.307 euros), Hotel Meliá Atlántico (31.598 euros), Hotel Isla Canela Golf (42.838 euros), Hotel Barceló (9.782 euros), Hotel Tryp Cibeles (13.283 euros) y Hotel Tryp Atocha (25.186 euros).

- Con fecha 27 de febrero de 2015, la Sociedad COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. adquirió una nave industrial logística ubicada en Daganzo de Arriba (Madrid) con 13.810 m2 edificados sobre una parcela de 27.165 m2 y una edificabilidad remanente de 5.200 m2, por importe de 13.600.000 euros pagada al contado. La nave industrial está actualmente arrendada a TELEPIZZA, S.A. en virtud de un contrato de arrendamiento a largo plazo cuya vigencia, de obligado cumplimiento, expira en mayo de 2027, siendo éste prorrogable. El coste total de la operación incluyendo los costes de adquisición de la misma ha ascendido a 13.722.813 euros.
- Con fecha 5 de mayo de 2015, la Sociedad Dominante ha realizado el pago de 500.000 euros como anticipo de la compra de un local en la calle Gran Vía de Madrid. El precio total de compra será de 13.000.000 euros y será efectivo en el plazo de un año y seis meses, siempre y cuando se entregue el inmueble en las condiciones pactadas.
- **Variaciones del perímetro de consolidación:** Con fecha 27 de marzo de 2015, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la sociedad denominada INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. por importe de 52.000.000 euros. Esta operación supone la incorporación a los activos inmobiliarios consolidados de la Sociedad de los siguientes activos valorados a coste bruto: un inmueble de oficinas situado en la calle Titán 13 de Madrid compuesto por 6.630,77 m2 sobre rasante + 7.936,94 m2 bajo rasante (actualmente alquilado a “Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. (CLH)”) cuyo coste en libros asciende a 26.240.597 euros y, (ii) varios locales comerciales con 2.667,80 m2 sobre rasante + 55,59 m2 de plazas de aparcamiento situados en la calle Conde de Peñalver 16 de Madrid (actualmente alquilados a “ZARA España, S.A.”) cuyo coste en libros asciende a 18.782.719 euros. La operación descrita ha generado un fondo de comercio atribuible a sus activos por importe de 7.238.407 euros que se ha registrado como mayor coste a efectos de consolidación y se irá amortizando en base a la vida útil estimada de los edificios.
- **Desinversiones realizadas durante el ejercicio 2015:** Durante el ejercicio 2015 se ha producido la venta de un Loft en Sanchinarro VII con una pérdida de 31.301 euros que se encuentra recogida en el epígrafe “Resultados por enajenaciones y otros” de la cuenta de resultados consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

Amortización acumulada: Al cierre del primer semestre del ejercicio 2015, el saldo de las amortizaciones acumuladas de las inversiones inmobiliarias asciende a 29.077.437 euros (26.237.589 euros en diciembre 2014). El movimiento del ejercicio se ha debido al gasto por amortización de inversiones inmobiliarias de los seis primeros meses del ejercicio 2015 que ha ascendido a 2.570.375 euros (2.236.031 en el primer semestre del ejercicio 2014) así como a la incorporación de la amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias derivadas de la operación de adquisición de INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. que ha ascendido a 274.662 euros.

Deterioro acumulado: Durante el primer semestre de 2015, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2014 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración por lo que consideran que los valores de mercado de los activos del Grupo al cierre del primer semestre del ejercicio 2015 son similares a los del cierre del ejercicio 2014.

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 50.533.190 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 del primer semestre de 2015 teniendo en cuenta las 3 nuevas inversiones realizadas asciende a 334.441.266 euros (268.041.613 euros en 2014) lo que implica unas plusvalías latentes de 50.533.190 euros al 30 de junio de 2015 (48.080.867 euros al cierre del ejercicio 2014):

Inmuebles	GAV (Euros)	
	30/06/2015	31/12/2014
Hoteles	134.790.755	134.450.199
Oficinas	76.456.543	44.935.562
Comercial	108.983.170	88.655.852
Industrial	13.710.811	-
Otros	499.988	-
Total	334.441.266	268.041.613

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

Inmuebles	m2 sobre rasante	
	30/06/2015	31/12/2014
Hoteles	87.960	87.960
Oficinas	23.669	17.038
Comercial	20.442	19.204
Industrial	13.810	-
Total	145.881	124.202

Al 30 de junio de 2015, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 89,92% (87,56% al cierre del ejercicio 2014) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Inmuebles	% ocupación	
	30/06/2015	31/12/2014
Hoteles	100,00%	100,00%
Oficinas	62,71%	45,74%
Comercial	71,26%	68,22%
Industrial	100,00%	-
Total	89,92%	87,56%

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 30 de junio de 2015 por importe de 26.353.031 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 30 de junio de 2015 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros
Hotel Meliá Atlántico	11.131.532
Hotel Barceló Isla Canela	8.995.176
Hotel Iberostar Isla Canela	3.200.000
Hotel Playa Canela	2.615.388
Hotel Isla Canela Golf	410.935
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre hoteles	26.353.031

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).

A 30 de junio de 2015 y 2014, los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 9.051.188 euros y 6.632.790 euros, respectivamente.

Al cierre de junio de 2015, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al cierre de junio de 2015, 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 2014).

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 30 de junio de 2015.

8. Arrendamientos operativos

Al cierre de junio de los ejercicios 2015 y 2014, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

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

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	Valor nominal 30/06/2015	Valor nominal 30/06/2014
Menos un año	21.906.012	13.995.021
Entre uno y cinco años	102.422.908	52.098.870
Más de cinco años	64.344.192	31.065.004
Total	188.673.112	97.158.895

9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al cierre del primer semestre del ejercicio 2015 y del ejercicio anual 2014 son los siguientes:

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Euros	
	30/06/2015	31/12/2014
	Préstamos y Partidas a Cobrar	
Otros activos financieros	1.914.882	1.181.932
Largo plazo / no corrientes	1.914.882	1.181.932
Créditos a empresas vinculadas	32.596.791	57.579.278
Corto plazo / corrientes	32.596.791	57.579.278
Total	34.511.673	58.761.210

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 y que al 30 de junio de 2015 ascienden a 1.914.882 euros (1.181.932 euros al cierre del ejercicio 2014).

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. 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 30 de junio de 2015 adjunto cuyo saldo asciende a 32.592.102 euros (57.579.278 euros al cierre del ejercicio 2014).

El movimiento de los epígrafes de “Créditos empresas asociadas a corto plazo” y de “Otros activos financieros no corrientes”, durante los ejercicios 2015 y 2014, es como sigue:

	Euros			
	31/12/2014	Adiciones	Retiros	30/06/2015
Créditos a empresas asociadas	57.579.278	-	-24.982.487	32.596.791
Otros activos financieros	1.181.932	732.950	-	1.914.882
Total	58.761.210	732.950	-24.982.487	34.511.673

	Euros		
	31/12/2013	Adiciones	31/12/2014
Créditos a empresas asociadas	44.276.115	13.303.163	57.579.278
Otros activos financieros	1.170.250	11.682	1.181.932
Total	45.446.365	13.314.845	58.761.210

La variación del epígrafe “Créditos a empresas Asociadas” se corresponde, fundamentalmente, a la cuenta de cash pooling que las Sociedades Dependientes tienen con Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. (Nota 18.2).

Adicionalmente, la variación en el apartado de otros activos financieros a largo plazo se corresponde con el movimiento normal derivado de las fianzas y depósitos de los contratos de arrendamiento.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Otros activos financieros no corrientes”, al 30 de junio de 2015, es el siguiente:

	Euros				
				2019 y	
	2016	2017	2018	siguientes	Total
Fianzas y depósitos	24.071	27.132	38.360	1.825.319	1.914.882
Total	24.071	27.132	38.360	1.825.319	1.914.882

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

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

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 30 de junio de 2015, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 4.452.197 acciones nominativas de 60,10 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 267.577.040 euros.

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización desde el 21 de diciembre de 2011 en la Bolsa de Luxemburgo. La cotización al 30 de junio de 2015 y la cotización media del último trimestre de 2015 han sido de 64,90 y 64,82 euros por acción, respectivamente. Las acciones tienen carácter nominativo, están representadas por medio de anotaciones en cuenta, y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable.

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

Las sociedades que participan en el capital social de la Sociedad Dominante en un porcentaje igual o superior al 10%, al 30 de junio de 2015, 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 30 de junio de 2015, la reserva legal de la Sociedad Dominante no está totalmente constituida, siendo su saldo de 156.252 euros a dicha fecha.

• Reservas de primera aplicación al PGC

El saldo de este epígrafe al 30 de junio de 2015 corresponde a la reserva negativa de primera aplicación del Plan General Contable, por importe de 1.956.848 euros (4.211.445 euros al 31 de diciembre de 2014). Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015, la Sociedad Dominante ha realizado un ajuste positivo a estas reservas por importe de 1.333.495 euros como resultado de la adecuación del origen de la propia reserva así como por la distribución del resultado positivo del ejercicio 2014 de la Sociedad Dominante que ascendió a 921.102 euros.

c) Reservas en Sociedades Consolidadas

El detalle de las reservas en sociedades consolidadas por el integración global al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

Sociedad	Euros	
	30/06/2015	31/12/2014
Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.	4.634.324	-4.905.572
Inveretiro, SOCIMI, S.A.U.	-4.436	-
Total	4.629.888	-4.905.572

d) Distribuciones de resultados

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

- 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.
- 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.
- 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 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.

12. Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante el primer semestre del ejercicio 2015 y el ejercicio anual 2014 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015 (primer semestre)

	Euros		
	31/12/2014	Aplicaciones	30/06/2015
Subvenciones de capital	1.522.383	-54.358	1.468.025
Total	1.522.383	-54.358	1.468.025

Ejercicio 2014 (primer semestre)

	Euros		
	31/12/2013	Aplicaciones	30/06/2014
Subvenciones de capital	1.631.099	-54.359	1.576.740
Total	1.631.099	-54.359	1.576.740

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

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

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

En este sentido, durante el primer semestre del ejercicio 2015 se ha imputado como ingreso un importe de 54.358 euros en el epígrafe de “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, de la cuenta de resultados consolidada adjunta (54.359 euros en el primer semestre de 2014).

13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre del primer semestre del ejercicio 2015 y el ejercicio anual 2014, son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2015	31/12/2014
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	28.440.276	4.616.144
Otros pasivos financieros	4.111.625	1.802.142
Total deudas financieras a largo plazo	32.551.901	6.418.286
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	10.210.140	1.356.200
Otros pasivos financieros	-	132
Total deudas financieras a corto plazo	10.210.140	1.356.332
Total	42.762.041	7.774.618

Los epígrafes “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” y “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” corresponden a:

- Préstamos con garantía hipotecaria contratados por las Sociedades Dependientes con Caixabank y Banco Santander. Dichos préstamos hipotecarios hacen referencia a unos préstamos contratados para financiar las inversiones en ciertos locales adquiridos en el ejercicio 2011 en Castellón (5.200.387 euros) así como locales comerciales y un edificio de oficinas situados todos ellos en Madrid que han sido financiados con fecha 17 de abril de 2015 (25.733.916 euros).
- Pólizas de crédito de circulante a corto plazo con vencimiento el 12 de noviembre de 2015 con Banca March (3.000.000 euros) y 16 de enero de 2016 con Bankinter (5.000.000 euros). Al 30 de junio de 2015, el saldo dispuesto de ambas pólizas de crédito era de 7.561.424 euros (0 euros al cierre del ejercicio 2014).

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, al 30 de junio de 2015, ascienden a 339.227 euros (59.758 euros al 30 de junio de 2014), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

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

El epígrafe “Fianzas y depósitos” recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 8. El saldo al 30 de junio de 2015 de este epígrafe asciende a 4.111.625 euros (1.802.142 euros al cierre del ejercicio 2014).

El detalle por vencimientos, al 30 de junio de 2015, es el siguiente:

	Euros					
	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	Total
Deudas entidades crédito	2.494.027	2.510.924	2.330.259	2.083.808	19.021.258	28.440.276
Fianzas a largo plazo	-	-	-	-	4.111.625	4.111.625
Total	2.494.027	2.510.924	2.330.259	2.083.808	23.132.883	32.551.901

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 30 de junio de 2015, al igual que ocurría al cierre del ejercicio 2014, 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 2015 (primer semestre) y 2014 es siguiente:

Pagos Realizados y Pendientes de Pago en la Fecha de Cierre del Ejercicio	Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Euros	%	Euros	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	650.112	49%	1.297.683	53%
Resto	669.767	51%	1.139.834	47%
Total pagos del ejercicio	1.319.879	100%	2.437.517	100%
Aplazamientos que al cierre sobrepasan el plazo máximo	365.249		425.302	

El plazo máximo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio 2015 y 2014, 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 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

15. Garantías comprometidas con terceros

El Grupo, al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, no tiene avales otorgados a favor de terceros.

No obstante lo anterior, como se indica en la Nota 7, los 5 hoteles propiedad del Grupo situados en Isla Canela (Ayamonte - Huelva) están afectos a garantías hipotecarias por importe de 26.353.031 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 importe, al 30 de junio de 2015, corresponde al saldo pendiente de vencimiento y amortización 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	
	30/06/2015	31/12/2014
Hacienda Pública deudora por devolución de IVA	19.691	-
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	698.396	681.667
Total	718.087	681.667

La principal deuda de la Hacienda Pública con el Grupo al 30 de junio de 2015 corresponde a las retenciones practicadas sobre intereses de capital derivadas del sistema de financiación al Grupo y sobre los dividendos al igual que al 31 de diciembre de 2014.

Saldos acreedores

	Euros	
	30/06/2015	31/12/2014
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	11.021
Hacienda Pública, acreedora por IVA	400.219	180.585
Seguridad Social	1.343	1.340
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	10.152	-
Total	411.713	192.946

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 es la siguiente:

Ejercicio 2015 (6 meses)

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos (Sociedad Dominante)	10.775.456
Base Imponible fiscal	10.775.456
Cuota íntegra (0%)	-

Ejercicio 2014

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

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 es la siguiente:

Ejercicio 2015 (6 meses)

Concepto	Euros
Resultado antes de Impuestos (Sociedad Dominante)	10.775.456
Base Imponible fiscal	10.775.456
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 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 primer semestre de 2015 y 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.

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. En consecuencia, la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección en España todos los ejercicios fiscales desde su traslado que tuvo lugar con fecha 15 de octubre de 2014.

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 primer semestre de 2015, las sociedades dependientes tienen abiertas 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 los estados financieros consolidados intermedios 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 30 de junio de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2015	30/06/2014
Hoteles	3.596.594	3.276.588
Oficinas	1.998.096	947.065
Comercial	2.982.740	2.409.137
Industrial	440.790	-
Prestaciones de servicios varios	32.968	8.145
Subvenciones de explotación	54.358	54.358
Total	9.105.546	6.695.293

La facturación del Grupo, durante el primer semestre de 2015 y 2014, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

17.2 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2015 y 2014, es como sigue:

	Euros	
	30/06/2015	30/06/2014
Arrendamientos y cánones	15.550	15.550
Reparaciones y conservación	12.224	8.285
Servicios de profesionales independientes	171.947	288.207
Primas de seguros	86.420	56.197
Servicios bancarios y similares	835	380
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	363	4.847
Suministros	14.699	11.549
Otros Servicios	177.560	96.593
Tributos	15.285	98.247
Total	494.882	579.855

17.3 Sueldos y salarios y cargas sociales

El saldo de este epígrafe a 30 de junio de 2015 y 2014, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	30/06/2015	30/06/2014
Sueldos y salarios:		
Sueldos, salarios y asimilados	39.695	38.502
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	5.571	6.669
Otras cargas sociales	2.205	52
Total	47.472	45.223

17.4 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2015	30/06/2014
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.	-98.971	-255.972
Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.	3.862.108	611.737
Inveretiro, SOCIMI, S.A.U.	1.114.825	-
Total	4.877.962	355.765

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	
	30/06/2015	30/06/2014
Beneficio Neto consolidado atribuible a la Sociedad Dominante	4.877.962	355.826
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	1,10	0,08

18. Operaciones con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

Las operaciones con vinculadas a 30 de junio de 2015 fueron las siguientes:

Ejercicio 2015 (6 meses)

	Euros		
	30/06/2015		
	Alquiler	Ingresos / (Gastos) financieros	Servicios
Cogein, S.L.	-	284.062	-
Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.	-15.550	455.480	-10.750
Isla Canela, S.A.	-	37.800	-
Total	-15.550	777.342	-10.750

Ejercicio 2014 (6 meses)

	Euros		
	30/06/2014		
	Alquiler	Ingresos / (Gastos) financieros	Servicios
Cogein, S.L.	-	436.696	-
Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.	-15.550	20.809	-
Isla Canela, S.A.	-	41.500	-37.250
Total	-15.550	499.005	-37.250

18.2 Saldos con empresas vinculadas

El importe de los saldos con sociedades vinculadas al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

Ejercicio 2015

	Euros	
	30/06/2015	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos a empresas vinculadas
Isla Canela, S.A.	60.011	-
COGEIN, S.L.	-	4.689
Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.	32.536.780	-
Total	32.596.791	4.689

Ejercicio 2014

	Euros	
	31/12/2014	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos a empresas vinculadas
Isla Canela, S.A.	-	19.201
COGEIN, S.L.	42.609.183	-
Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.	14.970.095	-
Total	57.579.278	19.201

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

- Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un “Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria” por el que la segunda prestará a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responderán de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A. se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Por la prestación del servicio descrito, Isla Canela, S.A. pagará a Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., en concepto de honorarios, una cantidad anual alzada equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos garantizados con hipoteca, calculado al 31 de diciembre de cada año, que se facturará y pagará el último día de cada año natural. Este importe podrá ser modificado anualmente por acuerdo entre las partes para adaptarlo al precio de mercado medio que satisfaga la Sociedad por la prestación por parte de Entidades financieras de garantías bancarias (avales y seguros bancarios). El ingreso devengado por este concepto en el ejercicio 2015 ha sido de 37.200 euros (41.455 euros en el primer semestre de 2014) que se encuentra recogido en el epígrafe de ingresos financieros al 30 de junio de 2015.
- Durante el ejercicio 2010 Isla Canela, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años

prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial similar al diferencial medio de la financiación que dicha entidad paga como resultado de los préstamos hipotecarios de los que es titular. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. El ingreso devengado por este concepto en el ejercicio 2015 ha sido de 600 euros (45 euros en el primer semestre de 2014) que se encuentra recogido en el epígrafe de ingresos financieros al 30 de junio de 2015.

- El 1 de junio de 2012, Isla Canela S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un acuerdo de prestación de servicios técnicos relacionados con el mantenimiento de los hoteles propiedad de Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. De acuerdo con el mencionado contrato, Isla Canela S.A. proporciona a la sociedad dependiente un servicio integral de mantenimiento preventivo de los hoteles propiedad de Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. a cambio de una compensación económica equivalente a 74.500 euros anuales que se irán incrementando anualmente con el IPC del período. El contrato es anual pero renovable por las partes tácitamente con carácter también anual aunque cualquiera de las partes puede darlo por resuelto en cualquier momento. Durante el ejercicio 2015 no se ha devengado gasto por este concepto (37.250 euros en el primer semestre de 2014).
- 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. Durante el ejercicio 2015 no se ha devengado gasto por este concepto.
- Durante el ejercicio 2010, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial de mercado. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 30 de junio de 2015 han ascendido a 455.480 euros (20.809 euros en el primer semestre del ejercicio 2014).
- Con fecha 1 de enero de 2010, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de prestación de servicios diversos por el que la primera presta servicios de administración principalmente a la segunda entre otros. La duración del contrato es, en principio, de 10 años renovándose anualmente de manera tácita. El importe anual del contrato asciende a 30.000 euros que se irá revisando de acuerdo con el IPC anual. El importe devengado en el ejercicio 2015 como resultado de este contrato ha sido de 15.550 euros (15.550 euros en el primer semestre del ejercicio 2014) que se encuentra registrado al 30 de junio de 2015 en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada del primer semestre del ejercicio 2015 del Grupo.
- Durante el ejercicio 2010, COGEIN, S.L. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de

financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de dos años prorrogable automáticamente por períodos de dos años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo del interés legal del dinero a calcular sobre el saldo anual medio de la deuda existente entre las partes. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 30 de junio de 2015 han ascendido a 284.062 euros en concepto de ingreso financiero (436.696 euros en el primer semestre del ejercicio 2014).

- 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 2015, los gastos devengados han ascendido a 8.750 euros (0 euros en 2014) y se encuentran recogidos en el epígrafe de “Gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- Con fecha 23 de abril de 2015, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. e Inveretiro, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de prestación de servicios diversos por el que la primera presta servicios de administración principalmente a la segunda entre otros. La duración del contrato es, en principio, de 10 años renovándose anualmente de manera tácita. El importe anual del contrato asciende a 8.000 euros que se irá revisando de acuerdo con el IPC anual. El importe devengado en el ejercicio 2015 como resultado de este contrato ha sido de 2.000 euros (0 euros en el primer semestre del ejercicio 2014) que se encuentra registrado al 30 de junio de 2015 en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada del primer semestre del ejercicio 2015 del Grupo.

18.3 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

En el primer semestre del ejercicio 2015 y 2014, se han pagado retribuciones a los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. de acuerdo con el siguiente detalle:

	Euros	
	30/06/2015	30/06/2014
Dietas	10.000	1.600
Total	10.000	1.600

Por otra parte al 30 de junio de 2015 y 2014 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración.

El número de Consejeros de la Sociedad distribuido por sexos es el que a continuación detallamos para los ejercicios 2015 y 2014:

30/06/2015			30/06/2014		
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 primer semestre del ejercicio 2015, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo

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

19. Otros pasivos contingentes

Al cierre del primer semestre del ejercicio 2015 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 de dicho ejercicio 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. Además, y dado que los Administradores de la Sociedad Dominante consideraban que Vincci Hoteles, S.A. había incumplido la obligación de pago de sus rentas, uso del inmueble y plazo de vigencia del mencionado contrato, el Grupo reclamó, 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 fue definitivamente admitida a trámite por el Juzgado de Primera Instancia nº 69 de Madrid, Autos de Procedimiento Ordinario 974/2013, habiéndose contestado la demanda y formulado reconvención por parte de Vincci Hoteles, S.A. con fecha 30 de diciembre de 2013. En dicha reconvención, se reclamaba 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. Tras la sentencia de fecha 9 de junio de 2015, con fecha 25 de junio se ha procedido a firmar un acuerdo transaccional con Vincci Hoteles, S.A. por el que la Sociedad Dependiente (Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.) ha satisfecho un importe 300.000 euros como saldo y finiquito de este procedimiento que ha quedado cerrado definitivamente. Dicho importe está registrado en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 30 de junio de 2015 en el apartado de “Deterioro y resultado de por enajenaciones de inmovilizaciones e inversiones inmobiliarias”.
- Con fecha 20 de enero de 2015 se ha notificado a la sociedad dependiente COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A. la demanda interpuesta por UNEDISA (Unidad Editorial, S.A.) en relación al edificio de la Calle Pradillo 42 en virtud de la cual se solicita: (i) se declare resuelto con fecha 1 de marzo de 2014 el contrato de arrendamiento de fecha 27 de febrero de 2009; (ii) se declare no haber lugar a pagar por parte de UNEDISA más indemnización que la correspondiente al importe de 1.676.870 euros, coincidente con la cifra del aval ya ejecutado por la Sociedad y (iii) se condene a la sociedad al pago de las costas. La cuantía del procedimiento se ha fijado en la suma de 1.676.870 euros. Con fecha de 17 de febrero de 2015, la sociedad dependiente ha contestado a la demanda, formulando demanda reconvencional, la cual ha sido contestada por UNEDISA mediante escrito notificado el 17 de abril de 2015, habiéndose fijado señalamiento de la Audiencia Previa para el 9 de septiembre de 2015. Al 30 de junio de 2015, existen rentas impagadas de este arrendatario por importe de 631.294 euros registrado en el apartado de clientes y totalmente provisionado en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 30 de junio de 2015 en el apartado de “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales”.
- Con fecha 27 de enero de 2015, la Sociedad recibió 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 acogiendo 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 niegan la aplicación del régimen fiscal SOCIMI en dicho período impositivo 2014. Con fecha 10 de febrero de 2015, la Sociedad presentó ante la Administración Tributaria las alegaciones pertinentes donde confirmaba su postura de haber optado válidamente por el régimen fiscal especial SOCIMI. Con fecha 5 de marzo de 2015 la Administración dictó acuerdo de no admisión a trámite de la solicitud de la Sociedad, interponiéndose contra el mismo, con fecha 30 de marzo de 2015, recurso de reposición, que fue desestimado por la Administración por acuerdo de 29 de abril notificado el siguiente 4 de mayo de 2015, contra el cual se ha interpuesto reclamación económico-administrativa con fecha 3 de junio. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la Sociedad ha cumplido adecuadamente con el trámite en forma y plazo y que, por tanto, debería estimarse que la Sociedad, a pesar del traslado a España de su domicilio y sede de dirección efectiva, continúe aplicando el régimen fiscal especial SOCIMI en el ejercicio 2014. En el caso de la desestimación de la reclamación, el efecto en el patrimonio de la Sociedad sería poco significativo.

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de personas empleadas a 30 de junio de 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2015	30/06/2014
Dirección	-	-
Personal administrativo	1	1
Personal operario	-	-
Total	1	1

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2015 y 2014, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2015		30/06/2014	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros (*)	4	1	2	1
Dirección	-	-	1	-
Personal técnico y mandos intermedios	1	-	-	-
Personal administrativo	-	-	-	-
Personal operario	-	-	-	-
Total	5	1	3	1

21. Gobierno Corporativo

a) Composición del Consejo de Administración:

Nombre	Nombramiento	Cargo	Carácter
Marco Colomer Barrigón	10 de junio de 2014	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo
Jose Luis Colomer Barrigón	10 de junio de 2014	Consejero	Dominical (*)
Celestino Martin Barrigón	10 de junio de 2014	Consejero	Independiente
Juan Carlos Ureta Domingo	2 de diciembre de 2014	Consejero	Independiente
Ofelia María Marín-Lozano Montón	2 de diciembre de 2014	Consejera Coordinadora	Independiente
Jose Juan Cano Resina	11 de junio de 2014	Secretario no Consejero	

(*) Acciones del propio Consejero

b) Composición del Comité de Auditoría:

Nombre	Nombramiento	Cargo
Juan Carlos Ureta Domingo	2 de diciembre de 2014	Presidente
Jose Luis Colomer Barrigón	24 de febrero de 2015	Vocal
Celestino Martin Barrigón	24 de febrero de 2015	Vocal y Secretario

c) Composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

Nombre	Nombramiento	Cargo
Ofelia María Marín-Lozano Montón	2 de diciembre de 2014	Presidente
Celestino Martin Barrigón	2 de diciembre de 2014	Vocal
Jose Luis Colomer Barrigón	2 de diciembre de 2014	Vocal y Secretario

22. Evolución bursátil

	Euros		+/-
	30/06/2015	31/12/2014	
Valor Nominal	60,10	60,10	-
Valor Bursátil	64,90	61,40	+5,70%

23. Hechos posteriores

Entre el 30 de junio de 2015 y la fecha de aprobación de los Estados Financieros Semestrales Consolidados se ha producido el siguiente hecho significativo:

- La Sociedad Dependiente COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U., ha formalizado el día 14 de julio de 2015 en escritura pública y ante el Notario de Madrid D. Luis Pérez-Escolar Hernando la venta del inmueble propiedad de la misma situado en la calle Atocha, 83-83 duplicado y calle Moratín 10 y 12 de Madrid destinado a uso hotelero (Hotel Atocha), actualmente arrendado a la cadena MELIÁ HOTELS INTERNACIONAL, S.A. El importe de la operación de venta ha ascendido a 27.750.000 euros.

Anexo 1

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

Descripción	Ejercicio 2015
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Como se describe en la Nota 1, la Sociedad se constituyó, el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo, no habiendo aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros - - - Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - - -
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - - -
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	-
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	-
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	-
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Las participaciones en Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. e Inveretiro, SOCIMI, S.A.U. ascienden a 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.U.)

Descripción	Ejercicio 2015
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	La Sociedad se constituyó, a efectos contables, en enero de 2009 con un Capital Social de 103.840.000 euros, por lo que no ha aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	• Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros • Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros • Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros • Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros • Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros • Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.269 euros
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	• Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros • Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros • Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros • Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	• Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros • Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.209.269 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	• Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros • Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros • Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros • Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros • Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros • Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	• Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros • Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros • Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros • Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	• Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros • Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-

Descripción	Ejercicio 2015
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	• Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010 • Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011 • Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012 • Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013 • Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014 • Dividendos del 2014: 22 de junio de 2015
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad con fecha 29.12.2009. Debido a la operación de escisión parcial origen de las Sociedades Dependientes, las fechas de titularidad son las siguientes: • 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 Durante el ejercicio 2012, se producen las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.: • 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 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. • 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 2015
	Durante el ejercicio 2015 se adquiere: Nave industrial en Daganzo de Arriba: 27.02.2015
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	-
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	El detalle de los activos inmobiliarios (incluido los trabajos en curso) y su coste bruto en libros incluido el inmovilizado en curso (232,20 millones de euros), expresados en millones de euros, es el siguiente: - Marina Isla Canela Centro Comercial: 2,07 - Barceló Isla Canela: 20,55 - Meliá Atlántico: 28,29 - Playa Canela: 13,77 - Iberostar Isla Canela: 21,16 - Isla Canela Golf: 3,62 - Gran Vía 1, 2º izda: 1,58 - Caleruega: 0,96 - Sanchinarro V: 0,18 - Sanchinarro VI: 7,69 - Sanchinarro VII: 6,04 - Vallecas Comercial I: 3,24 - Vallecas Comercial II: 3,64 - Coslada III: 5,61 - Tryp Cibeles: 18,39 - Tryp Atocha: 21,94 - Gran Vía 34: 19,68 - Pradillo 42: 16,43 - Albalá 7: 2,62 - Gran Vía 1, 1º izda: 2,18 - Gran Vía 1, 2º dcha: 1,76 - Gran Vía 1, 1º dcha: 1,84 - Rutilo: 1,01 - Dulcinea: 1,35 - San Antón: 3,00 - Plaza España: 9,43 - Daganzo de Arriba: 13,67
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.	-

Información relativa a la Sociedad Dependiente (Inveretiro, SOCIMI, S.A.U.)

Descripción	Ejercicio 2015
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Las reservas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 ascienden a 1.003.822 euros
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	-
• 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%	-
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	-
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	-
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	• Titán 13: 12.02.2014 • Conde Peñalver 16: 29.11.13
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	-
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	El detalle de los activos inmobiliarios (incluido los trabajos en curso) y su coste bruto en libros incluido el inmovilizado en curso (51,71 millones de euros), expresados en millones de euros, es el siguiente: • Titán 13: 31,43 • Conde Peñalver 16: 20,28
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

30 de junio de 2015

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

Informe de gestión consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015

1. Explicación de las cifras consolidadas al 30 de junio de 2015

A continuación se detallan las principales cifras consolidadas al 30 de junio de 2015 en comparación con el 30 de junio de 2014:

Balance	Euros		
	30/06/2015	31/12/2014	+ / -
• Inversiones inmobiliarias (bruto)	338.448.518	271.661.342	66.787.176
• Amortización acumulada	-29.077.436	-26.237.590	-2.839.846
• Deterioro acumulado	-25.463.006	-25.463.006	-
Inversiones inmobiliarias netas	283.908.076	219.960.746	63.947.330
Inversiones financieras en Compañías asociadas	32.596.791	57.579.278	-24.982.487
Patrimonio neto	275.284.293	270.410.768	4.873.525
Deudas financiera neta	38.424.516	5.496.726	32.927.790

Cuenta de resultados	Euros		
	30/06/2015	30/06/2014	+ / -
Ingresos	9.051.188	6.632.790	2.418.398
Margen neto	8.097.281	5.361.152	2.736.129
% / ingresos	89,46%	80,83%	8,63%
EBITDA	7.605.044	5.300.235	2.304.808
% / ingresos	84,02%	79,91%	4,11%
Depreciación y amortización (neto)	-3.232.859	-5.465.072	2.232.213
Imputación subvenciones	54.358	54.298	60
Resultado financiero	451.420	469.575	-18.155
EBT	4.877.962	359.036	4.518.925
% / ingresos	53,89%	5,41%	48,48%
Impuesto sociedades	-	-3.210	3.210
Resultado neto	4.877.962	355.826	4.522.135
% / ingresos	53,89%	5,36%	48,53%

Indicadores EPRA

EPRA	Euros			
	30/06/2015	Por acción	31/12/2014	Por acción
Earning	5.958.722	1,34	10.466.895	2,35
NAV	367.906.766	82,63	326.021.086	73,23
NNNAV	327.285.508	73,51	319.904.018	71,85
Cost ratio	12,68%		13,62%	
Vacancy rate	4,51%		6,12%	
Net Initial Yield	5,85%		5,69%	

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 30 de junio de 2015, las inversiones inmobiliarias brutas del Grupo ascienden a 338.448.518 euros (271.661.342 euros en 2014). Ello implica un incremento del saldo entre años por importe de 66.787.176 euros debido principalmente a:

- Reformas realizadas en los hoteles por importe de 600.994 euros: Hotel Playa Canela (478.307 euros), Hotel Meliá Atlántico (31.598 euros), Hotel Isla Canela Golf (42.838 euros), Hotel Barceló (9.782 euros), Hotel Tryp Cibeles (13.283 euros) y Hotel Tryp Atocha (25.186 euros)
- Con fecha 27 de febrero de 2015, la Sociedad COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, SOCIMI, S.A.U. adquirió una nave industrial logística ubicada en Daganzo de

Arriba (Madrid) con 13.810 m2 edificadas sobre una parcela de 27.165 m2 y una edificabilidad remanente de 5.200 m2, por importe de 13.600.000 euros pagada al contado. La nave industrial está actualmente arrendada a TELEPIZZA, S.A. en virtud de un contrato de arrendamiento a largo plazo cuya vigencia, de obligado cumplimiento, expira en mayo de 2027, siendo éste prorrogable. El coste total de la operación incluyendo los costes de adquisición de la misma ha ascendido a 13.722.813 euros.

- Con fecha 27 de marzo de 2015, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las acciones de la sociedad denominada INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. por importe de 52.000.000 euros. Esta operación supone la incorporación a los activos inmobiliarios consolidados de la Sociedad de los siguientes activos valorados a coste bruto: un inmueble de oficinas situado en la calle Titán 13 de Madrid compuesto por 6.630,77 m2 sobre rasante + 7.936,94 m2 bajo rasante (actualmente alquilado a “Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. (CLH)”) cuyo coste en libros asciende a 26.240.597 euros (y, (ii) varios locales comerciales con 2.667,80 m2 sobre rasante + 55,59 m2 de plazas de aparcamiento situados en la calle Conde de Peñalver 16 de Madrid (actualmente alquilados a “ZARA España, S.A.”) cuyo coste en libros asciende a 18.782.719 euros. La operación descrita ha generado un fondo de comercio atribuible a sus activos por importe de 7.238.407 euros que se ha registrado como mayor coste a efectos de consolidación y se irá amortizando en base a la vida útil estimada de los edificios.
- Con fecha 5 de mayo de 2015, la Sociedad Dominante ha realizado el pago de 500.000 euros como anticipo de la compra de un local en la calle Gran Vía de Madrid. El precio total de compra será de 13.000.000 euros y será efectivo en el plazo de un año y seis meses, siempre y cuando se entregue el inmueble en las condiciones pactadas.
- **Desinversiones realizadas durante el ejercicio 2015:** Durante el ejercicio 2015 se ha producido una venta de un Loft en Sanchinarro VII con una pérdida de 31.301 euros.

Amortización acumulada: Al 30 de junio de 2015, el saldo de amortizaciones acumuladas de las inversiones inmobiliarias asciende a 29.077.436 euros (26.237.590 euros en 2014). El movimiento del ejercicio se ha debido al gasto por amortización de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2015 que ha ascendido a 2.845.038 euros (4.469.704 euros al cierre del ejercicio 2014) y al efecto de las bajas de inversiones inmobiliarias (5.190 euros).

Deterioro acumulado: Durante el ejercicio 2015, el importe de los deterioros acumulados sobre las inversiones inmobiliarias no se han movido. El Grupo, valora sus activos inmobiliarios a través de expertos independientes al finalizar cada ejercicio. Al 30 de junio de 2015 no se han producido hechos significativos en las condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor que pongan de manifiesto la necesidad de modificar el valor de los mismos, siendo por tanto el importe de los mismos de 25.463.006 euros, el mismo que al cierre del ejercicio 2014.

Inversiones inmobiliarias netas: Como consecuencia de lo anterior, al 30 de junio de 2015, las inversiones inmobiliarias netas del Grupo ascienden a 283.908.076 euros (219.960.746 euros en 2014).

Inversiones financieras en Compañías asociadas: El Grupo genera recursos líquidos como resultado de su actividad inmobiliaria de arrendamiento. El exceso de fondos generados es prestado a sociedades asociadas en condiciones de mercado. El saldo neto de los créditos a empresas asociadas a 30 de junio de 2015 asciende a 32.596.791 euros (57.579.278 euros en 2014).

El detalle es el siguiente:

Deudor/Acreedor	Euros	Concepto
Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. Isla Canela, S.A.	32.536.780 60.011	Financiación circulante asociadas Financiación circulante asociadas
Total	32.596.791	

Deuda financiera neta: A 30 de junio de 2015, el Grupo tiene una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 38.424.516 euros (5.496.726 euros en 2014), lo que supone un incremento de la misma entre años por importe de 32.927.790 euros. La deuda del Grupo corresponde a 4 préstamos hipotecarios con entidades bancarias (dos con Caixa Bank y dos con Santander). El propósito de esta financiación es la de financiar las inversiones en activos inmobiliarios de uso comercial situados en Castellón que fueron adquiridos en 2011, y un local y una oficina en Madrid adquiridos por una de las Sociedades Dependientes y financiados con fecha del 17 de abril de 2015. Al 30 de junio de 2015, la cantidad total pendiente de amortización es de 30.934.303 euros. Adicionalmente, el Grupo tiene dispuestas pólizas de crédito de circulante contratadas con Banca March y Bankinter por importe conjunto de 7.561.425 euros.

Teniendo en cuenta la financiación del Grupo a sociedades vinculadas, la Deuda Financiera Neta (bancaria y no bancaria) asciende a 5.827.725 euros (-52.082.552 euros en 2014). La diferencia entre ejercicios de debe básicamente a la adquisición, en el ejercicio 2015, de la nueva Sociedad que ha formado parte del perímetro de consolidación del Grupo (INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.).

Patrimonio neto: Al 30 de junio de 2015, el Grupo tiene un patrimonio neto positivo de 275.284.293 euros comparado por los 270.410.768 euros del cierre del ejercicio anterior. El aumento de 4.873.525 euros corresponde a (i) los resultados positivos del ejercicio 2015 por importe de 4.877.962 euros; y (ii) el efecto negativo en las reservas de consolidación por importe de 4.436 euros como consecuencia de la incorporación de INVERETIRO SOCIMI, S.A.U. al perímetro de consolidación del Grupo.

Dividendos:

Dividendos de las Sociedades Dependientes a la Sociedad Dominante en el ejercicio 2015:

1. El resultado neto positivo de la Sociedad Dependiente (COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.) al 31 de diciembre de 2014 ascendió a 12.082.697 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 22 de junio de 2015, ésta aprobó el pago a la Sociedad Dominante del dividendo del ejercicio 2014 por importe total de 10.874.427 euros. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

Distribución del resultado neto del ejercicio 2014	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2014	12.082.697
• Reserva legal	1.208.270
• Dividendos (a pagar antes del 22 de julio de 2015)	10.874.427

2. La Sociedad Dependiente (INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.) no estaba adscrita al Régimen Especial SOCIMI al 31 de diciembre de 2014 y tenía reservas negativas por importe de 1.882.512 euros. En este sentido, la propuesta de distribución de los resultados positivos de dicho ejercicio 2014 por importe de 1.563.417 euros es la siguiente:

Distribución del resultado neto del ejercicio 2014	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2014	1.563.417
• Compensación de Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	1.563.417

Dividendos de la Sociedad Dominante a los accionistas en el ejercicio 2015:

El resultado positivo de la Sociedad Dominante obtenido en el ejercicio 2015 ascendió a 921.102 euros. En el momento de la aprobación de la distribución del resultado positivo del ejercicio 2014 aprobado en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2015, la Sociedad Dominante tiene una reserva negativa de primera aplicación del Plan General Contable por importe de 2.877.950 euros. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

Distribución del resultado neto del ejercicio 2014	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2014	921.102
• Compensación de Reserva Negativa por aplicación del PGC	921.102

Ingresos: Al 30 de junio de 2015, el Grupo ha obtenido unos ingresos por importe de 9.051.188 euros (6.632.790 euros en el primer semestre de 2014) lo que supone un aumento de 2.418.398 euros entre ejercicios (un 36%). Todos los ingresos del ejercicio 2015 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 32.968 euros con origen en servicios (8.145 euros en el primer semestre de 2014).

Al 30 de junio de 2015, **el Margen neto** del Grupo es positivo y asciende a 8.097.281 euros (5.361.152 euros en el primer semestre de 2014), esto es un 89% de los ingresos en comparación con el 81% del ejercicio 2014 lo que supone un aumento de 9 puntos porcentuales.

Al 30 de junio de 2015, **el Ebitda** del Grupo es positivo y asciende a 7.605.044 euros (5.300.235 euros el cierre del primer semestre de 2014), esto es, un 84% de los ingresos en comparación con el 80% del ejercicio 2014 lo que supone un aumento de 4 puntos porcentuales.

Amortizaciones: Al 30 de junio de 2015, el gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.570.265 euros (2.236.031 euros en el primer semestre de 2014).

Deterioro/Reversión: El Grupo no ha registrado a 30 de junio de 2015 ningún deterioro de activos inmobiliarios pero si se han registrado pérdidas por importe de 631.294 euros asociadas a la inversión en Pradillo 42 (UNEDISA) y pérdidas por venta de activos inmobiliarios por importe de 31.301 euros. En el ejercicio 2014 se registraron provisiones por importe de 3.000.000 euros así como pérdidas atribuibles a activos inmobiliarios por importe de 229.041 euros.

Imputación subvenciones: Al 30 de junio de 2015, la Sociedad Dependiente ha imputado a resultados ingresos por subvenciones de capital por importe de 54.358 euros (54.298 euros en el primer semestre de 2014). 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 2015 un resultado financiero positivo por importe de 451.420 euros (469.575 euros en el primer semestre de 2014). Estas cifras se dividen en: (i) ingresos de sociedades vinculadas por importe de 777.341 euros (499.005 euros en el primer semestre de 2014); (ii) ingresos de terceros por importe de 13.306 euros (30.327 euros en el primer semestre de 2014) y (iii) gastos financieros por deuda bancaria por importe de 339.227 euros (59.758 euros en el primer semestre del 2014).

Resultado neto: Al 30 de junio de 2015, el Grupo ha obtenido un resultado neto consolidado positivo de 4.877.962 euros frente a los 355.826 euros del primer semestre del ejercicio 2014, esto es, una mejora de 4.522.135 euros.

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

El Grupo realiza una valoración externa e independiente de sus activos al cierre de cada ejercicio. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2014 encargó a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, emitiendo el informe definitivo con fecha 21 de enero de 2015 para determinar los valores razonables de todos sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2014. Dichas valoraciones fueron realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. Para el cálculo del valor razonable, se utilizaron 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 fueron realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Reino Unido.

Durante el primer semestre de 2015, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2014 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración por lo que consideran que los valores de

mercado de los activos del Grupo al cierre del primer semestre del ejercicio 2015 son similares a los del cierre del ejercicio 2014.

De acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2014 puso 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 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 primer semestre de 2015 teniendo en cuenta las 3 nuevas inversiones realizadas asciende a 334.441.266 euros (268.041.613 euros en 2014) lo que implica unas plusvalías latentes de 50.533.190 euros al 30 de junio de 2015 (48.080.867 euros al cierre del ejercicio 2014):

Inmuebles	GAV (Euros)	
	30/06/2015	31/12/2014
Hoteles	134.790.755	134.450.199
Oficinas	76.456.543	44.935.562
Comercial	108.983.170	88.655.852
Industrial	13.710.811	-
Otros	499.988	-
Total	334.441.266	268.041.613

3. Información Segmentada

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

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 2015 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Industrial
- Otros

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

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

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

Cuenta de resultados consolidada segmentada

Ejercicio 2015 (6 meses)

30/06/2015	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	3.596.594	1.998.096	2.982.740	440.790	32.968	9.051.188
Costes Indirectos	-680.529	-133.867	-79.371	-20.793	-39.347	-953.907
Margen Neto	2.916.065	1.864.228	2.903.369	419.998	-6.379	8.097.281
Gastos generales	-333.954	-18.863	-28.159	-4.161	-107.100	-492.238
Ebitda	2.582.111	1.845.365	2.875.210	415.836	-113.479	7.605.044
% s/ ingresos	71,79%	92,36%	96,39%	94,34%	-344,21%	84,02%
Amortizaciones	-1.462.458	-545.205	-515.673	-46.168	-760	-2.570.265
Subvenciones	54.358	-	-	-	-	54.358
Resultado enajenaciones activos	-	-31.301	-	-	-	-31.301
Deterioro/Reversión	-	-631.294	-	-	-	-631.294
Resultado financiero	9.613	-136.564	-88.673	-	667.044	451.420
Ebt	1.183.623	501.002	2.270.863	369.668	552.805	4.877.962
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	1.183.623	501.002	2.270.863	369.668	552.805	4.877.962
% s/ ingresos	32,91%	25,07%	76,13%	83,86%	1676,78%	53,89%

Ejercicio 2014 (6 meses)

30/06/2014	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	3.276.588	947.065	2.409.137	-	-	6.632.790
Costes Indirectos	-928.571	-140.004	-203.063	-	-	-1.271.638
Margen Neto	2.348.017	807.061	2.206.074	-	-	5.361.152
Gastos generales	-	-	-	-	-60.917	-60.917
Ebitda	2.348.017	807.061	2.206.074	-	-60.917	5.300.235
% s/ ingresos	71,66%	85,22%	91,57%	-	-	79,91%
Amortizaciones	-1.469.375	-320.815	-445.841	-	-	-2.236.031
Subvenciones	54.298	-	-	-	-	54.298
Resultado enajenaciones activos	-	-	-	-	-	-
Deterioro/Reversión	-	-2.511.847	-717.194	-	-	-3.229.041
Resultado financiero	210.656	62.269	155.015	-	41.635	469.575
Ebt	1.143.596	-1.963.332	1.198.054	-	-19.282	359.036
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-3.210	-3.210
Resultado neto	1.143.596	-1.963.332	1.198.054	-	-22.492	355.826
% s/ ingresos	34,90%	-207,31%	49,73%	-	-	5,36%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 30 de junio de 2015 en comparación con el 30 de junio de 2014 es como sigue:

	Euros					
	30/06/2015			30/06/2014		31/12/2014
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	3.596.594	39,74%	127.732.552	3.276.588	49,40%	128.682.866
Oficinas	1.998.096	22,08%	75.790.367	947.065	14,28%	44.935.562
Comercial	2.982.740	32,95%	66.210.364	2.409.137	36,32%	46.342.319
Industrial	440.790	4,87%	13.674.805	-	-	-
Otros	32.968	0,36%	499.988	-	-	-
Total ingresos	9.051.188	100,00%	283.908.076	6.632.790	100,00%	219.960.747

Desde un punto de vista geográfico, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid incrementa en 8 puntos su contribución a los ingresos totales (67%), Huelva lo disminuye en 5 puntos (26%) y Castellón disminuye en 3 puntos (7%). Cáceres no ha obtenido ingresos en el ejercicio 2015.

Es importante señalar que al 30 de junio de 2015, un 40% de los ingresos son generados por los activos hoteleros (49% en 2014), un 22% por oficinas (14% en 2014), el 33% por locales comerciales (36% en 2014) y el 5% restante por industrial. Al cierre de junio de 2015, los hoteles están alquilados completamente, así como en 2014; las oficinas están alquiladas parcialmente al 63% (45% en 2014). Los locales comerciales están alquilados en un 71% (68% en 2014). El objetivo del Grupo para este ejercicio era alcanzar un grado de ocupación medio del 90% y ya lo ha alcanzado

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

Zona	Euros			
	30/06/2015		30/06/2014	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	6.020.509	66,52%	3.927.081	59,21%
Huelva	2.362.957	26,11%	2.037.988	30,73%
Castellón	667.722	7,38%	667.722	10,07%
Cáceres	-	-	-	-
Total	9.051.188	100,00%	6.632.790	100,00%

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (93% en 2015, frente al 90% en 2014) siendo, en 2015, la proporción entre Madrid y Huelva del 67%/26%. En el primer semestre de 2015 no hay ingresos en Cáceres ya que el contrato de arrendamiento del único activo localizado allí se resolvió anticipadamente a finales del 2013 y por el momento no se ha vuelto a alquilar.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 30 de junio de 2015, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 89,92% (87,56% al cierre del ejercicio 2014, 87,41% al 30 de junio 2014) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Inmuebles	% ocupación		m2 sobre rasante	
	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2015	31/12/2014
Hoteles	100,00%	100,00%	87.960	87.960
Oficinas	62,71%	45,74%	23.669	17.038
Comercial	71,26%	68,22%	20.442	19.204
Industrial	100,00%	-	13.810	-
Total	89,92%	87,56%	145.881	124.202

La evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles del Grupo es muy estable y refuerza la solvencia de la misma gracias a la calidad de los clientes, los contratos de arrendamiento y los nuevos inmuebles.

Eliminando el efecto de las nuevas inversiones en activos inmobiliarios, las variaciones de ingresos entre períodos son las siguientes:

	Euros		Variación en %	
	30/06/2015	30/06/2014	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	3.596.594	3.276.588	10%	10%
Oficinas	1.998.096	947.065	111%	1%
Comercial	2.982.740	2.409.137	24%	-1%
Industrial	440.790	-	n/a	-
Otros	32.968	-	n/a	-
Total	9.051.188	6.632.790	36%	5%

4. Inversiones Inmobiliarias

Los principales contratos vigentes al 30 de junio de 2015 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):** hotel de 4 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 la calle 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):** hotel de 4 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):** hotel de 4 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):** hotel de 4 estrellas situado en un campo de golf con 58 habitaciones (116 camas). La Sociedad firmó un contrato de arrendamiento con una parte relacionada (asociada), Isla Canela, S.A. Esta Compañía está operando actualmente el hotel bajo un contrato de arrendamiento. El contrato fue firmado el 31 de diciembre de 2012 para iniciar actividades a partir del 14 de enero de 2013 y hasta el 31 de diciembre de 2014, fecha en la que se ha prorrogado por las partes hasta el 31 de diciembre de 2017. Una vez transcurrido este plazo, el contrato podrá ser de nuevo prorrogado por períodos de tres años, siempre y cuando se ha alcanzado un acuerdo previamente por las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **Edificio en Pradillo, 42 (Madrid):** el contrato de arrendamiento comenzó el 27 de febrero de 2009 y vence el 27 de febrero de 2019 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC. El arrendatario, UNEDISA, expresó a la Sociedad su voluntad de resolver el contrato mediante el envío de una carta con fecha 3 de febrero de 2014. Desde esa fecha, el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento por no cumplir con sus obligaciones contractuales, tales como: (i) el pago de los alquileres de marzo de 2014, (ii) la entrega a la Sociedad del aval bancario que garantiza el pago de renta anual y, (iii) el pago del depósito adicional requerido por el contrato vigente. Después de estos incumplimientos, la Sociedad exigió al banco que garantiza los pagos la ejecución de la garantía bancaria. El

inquilino respondió directamente pagando la cantidad requerida (1.839.981 euros). La Sociedad ha estado aplicando esta cantidad, pagada por adelantado, para cubrir los alquileres mensuales hasta su completa compensación que ha tenido lugar en febrero de 2015. Desde ese momento la Sociedad ha continuado facturando al arrendatario las rentas mensuales que ha resultado impagadas. Al 30 de junio de 2015, existen rentas impagadas de este arrendatario por importe de 631.294 euros registrado en el apartado de clientes y totalmente provisionado.

- **Locales en 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 rescindirle 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 Grupo el Árbol. 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):** Con fecha 15 de enero de 2015 el inmueble ha sido arrendado a Hiponemes y Atalanta, S.L. El contrato se firmó el 23 de diciembre de 2014, entró en vigor el 14 de enero de 2015 y permanecerá en vigor hasta el 14 de enero de 2019.
- **Oficinas en Gran Vía, 1, 2º derecha e izquierda (Madrid):** Dos locales de uso Terciario Oficinas. Con fecha 27 de febrero de 2015 han sido arrendados a Drago Broadcast Services, S.L. con una duración inicial hasta el 31 de marzo de 2018.
- **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. El contrato se firmó el 28 de octubre de 2011 y permanecerá en vigor hasta el 28 de febrero de 2017.
- **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. El contrato se firmó el 11 de julio de 2012 y permanecerá en vigor hasta el 1 de diciembre de 2022.

- **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 período actual, 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 período actual, el inmueble está parcialmente 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 período actual, el inmueble está parcialmente alquilado a varios inquilinos.
- **32 oficinas y 32 plazas de garaje situadas en la Avda. Constitución 85 de Coslada (Madrid) (Coslada III).** El inmueble está parcialmente 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.
- **1 nave industrial situada en Daganzo de Arriba (Madrid):** Nave industrial actualmente arrendada a TELEPIZZA, S.A. El contrato comenzó el 18 de mayo de 2007 por un período inicial de 10 años, modificado el 1 de diciembre de 2011 mediante lo cual el plazo de duración del contrato se amplía a 20 años y por tanto vence el 18 de mayo de 2027. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **3 locales comerciales y 5 plazas de garaje en la calle Conde de Peñalver 16 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento con ZARA ESPAÑA, S.A. El contrato se firmó el 28 de diciembre de 2004, entró en vigor el 1 de enero de 2005, su plazo de vigencia se extiende hasta el 1 de enero de 2027 y tiene un período de obligado cumplimiento hasta el 31 de diciembre de 2018. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **1 edificio de oficinas en Titán 13 (Madrid):** Edificio de oficinas actualmente alquilado a COMPAÑÍA LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS, S.A. (CLH). El contrato comenzó el 5 de marzo de 2007 modificado mediante anexo de fecha 17 de junio de 2014. El contrato vence el 31 de enero de 2024 y es de obligado cumplimiento y prorrogable por 2 nuevos períodos de 5 años cada uno de ellos. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento al vencimiento con un preaviso de seis meses.

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

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

5. Beneficios por acción al 30 de junio de 2015

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

	Euros	
	30/06/2015	30/06/2014
Beneficio Neto consolidado atribuible a la Sociedad Dominante	4.877.962	355.826
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	1,10	0,08

Como se ha mencionado anteriormente, en el ejercicio 2015 no se van a pagar dividendos correspondientes al ejercicio 2014 de la Sociedad Dominante debido a la generación de la reserva negativa por aplicación del PGC motivado por el traslado de la Sociedad a España culminado en el ejercicio 2014. El detalle de los dividendos por acción es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Dividendo bruto a los accionistas	-	2.968.786
Número de acciones medias ordinarias en circulación	4.452.197	4.452.197
Dividendo bruto por acción	-	0,67

El dividendo del ejercicio 2013 por importe de 2.968.786 euros fue pagado el 10 de julio de 2014. A pesar de que la Sociedad Dominante obtuvo un resultado positivo en el ejercicio 2014 por importe de 921.102 euros, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la misma celebrada el pasado 29 de junio de 2015 aprobó la distribución de la totalidad del resultado positivo del ejercicio a compensar parcialmente la reserva negativa de primera aplicación del Plan General de Contabilidad que tuvo que registrar como resultado de la culminación del proceso de traslado de la sede social y administración efectiva de la Sociedad a España en el año 2014.

6. Adquisición de acciones propias

Al 30 de junio de 2015, la Sociedad Dominante no tenía acciones propias en cartera.

7. Principales riesgos del Grupo

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

• Riesgo de crédito

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

• Riesgo de liquidez

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

- **Riesgo de tipo de cambio**

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

- **Riesgo de tipo de interés**

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

- **Riesgos del negocio inmobiliario**

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

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

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

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

8. Perspectivas ejercicio 2015

El Consejo de Administración considera que el año 2015 seguirá siendo positivo en cuanto a la obtención de dividendos por parte de las sociedades dependientes y cumplimiento de objetivos. 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 calidad tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas, Comercial e Industrial 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.

9. Hechos posteriores

Entre el 30 de junio de 2015 y la fecha de aprobación de los Estados Financieros Semestrales Consolidados se ha producido el siguiente hecho significativo:

- La Sociedad Dependiente COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U., ha formalizado el día 14 de julio de 2015 en escritura pública y ante el Notario de Madrid D. Luis Pérez-Escolar Hernando la venta del inmueble propiedad de la misma situado en la calle Atocha, 83-83 duplicado y calle Moratín 10 y 12 de Madrid destinado a uso hotelero (Hotel Atocha), actualmente arrendado a la cadena MELIÁ HOTELS INTERNACIONAL, S.A. El importe de la operación de venta ha ascendido a 27.750.000 euros.

Declaración de Responsabilidad de Administradores

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante confirmamos que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2015 de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A., y Sociedades Dependientes elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en su consolidación tomados en su conjunto, y que el Informe de Gestión Consolidado al 30 de junio de 2015 incluye asimismo un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en su consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid 29 de julio 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)

Diligencia de Elaboración de Estados Financieros Semestrales Consolidados

La elaboración de los presentes estados financieros consolidados intermedios ha sido realizada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y aprobados en su reunión del 29 de julio de 2015. Dichos estados financieros semestrales consolidados y el informe de gestión semestral consolidado están extendidos en 66 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 66 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad Dominante citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad Dominante correspondiente a los presentes Estados Financieros Semestrales Consolidados no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre del 2001.

Madrid 29 de julio 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)