2. ANEXO 2: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO.

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

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

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

Índice

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales 3

Memoria Anual Consolidada 2
1. Actividad del Grupo 8
2. Legislación aplicable 9
3. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas y Principios de Consolidación 11
4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante 15
5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados 15
6. Información por segmento 20
7. Inversiones inmobiliarias 22
8. Arrendamientos operativos 26
9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas 29
10. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros 30
11. Patrimonio neto y Fondos propios 31
12. Subvenciones de capital 33
13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes 34
14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores 35
15. Garantías comprometidas con terceros 35
16. Administraciones Públicas y Situación fiscal 35
17. Ingresos y gastos 38
18. Operaciones con partes vinculadas 39
19. Otros pasivos contingentes 43
20. Otra información 43
21. Hechos posteriores al cierre 44
Anexo 1 46
Anexo 2 47

Informe de Gestión Consolidado 50
1. Origen y antecedentes 51
2. Traslado del domicilio social y administración efectiva 52
3. Legislación aplicable 53
4. Explicación de las cifras consolidadas al 31 de diciembre de 2014 55
5. Valoración de Activos Inmobiliarios 57
6. Información Segmentada 60
7. Inversiones Inmobiliarias 66
8. Beneficios por acción al 31 de diciembre de 2014 69
9. Adquisición de acciones propias 69
10. Principales riesgos del Grupo 69
11. Hechos posteriores al 31 de diciembre de 2014 70
12. Perspectivas 2015 71
13. Participaciones en sociedades con actividades similares por parte de los Administradores 72
14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores 72
15. Informe Anual de Gobierno Corporativo 72
Anexo 1 73
Anexo 2 75

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales 124

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Ejercicio 2014

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

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

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

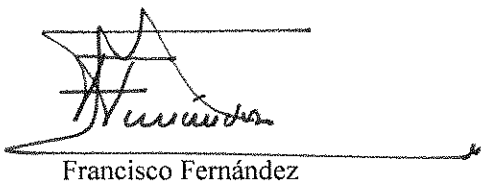
Opinión

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

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



Francisco Fernández
25 de febrero de 2015

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

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

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

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Memoria Anual Consolidada

Ejercicio 2014

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

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

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

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

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

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

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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

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

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

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

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

(Euros)

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

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

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

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

(Euros)

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

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

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

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

1. Actividad del Grupo

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

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

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

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

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

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

Su objeto social comprende las siguientes actividades:

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

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

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

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

    - La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

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

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

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

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

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

2. Legislación aplicable

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

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

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

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

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

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

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

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

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

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, con la16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

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

3.1. Principios contables

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente del ejercicio 2014 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 24 de febrero de 2015, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante "NIIF-UE").

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

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

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

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

Normas e interpretaciones efectivas en el presente período

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

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

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

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

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

- Normas e interpretaciones emitidas no vigentes:

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

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

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

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

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

Entidades dependientes

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

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

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

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

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

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

3.3. Comparación de la información

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

3.4. Agrupación de partidas

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

3.5. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

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

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

3.6. Moneda

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

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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

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

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

5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

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

5.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

5.2 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

5.3 Instrumentos financieros

5.3.1 Activos financieros

Clasificación -

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

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

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

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

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

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

5.3.2 Pasivos financieros

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

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

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

5.4 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

5.5 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

5.6 Ingresos y gastos

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

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

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

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

5.7 Provisiones y contingencias

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

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

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

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

5.8 Indemnizaciones por despido

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

5.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5.10 Subvenciones, donaciones y legados

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

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

b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

5.11 Transacciones con vinculadas

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

6. Información por segmento

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

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

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Otros

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

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

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

Cuenta de resultados consolidada segmentada

Ejercicio 2014

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

Ejercicio 2013

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

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

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

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

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

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

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

7. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2014

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

Ejercicio 2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Arrendamientos operativos

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

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

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

Los principales contratos vigentes al cierre del ejercicio 2014 son:

a) **Hotel Meliá Atlántico, Isla Canela (Huelva):** hotel de 4 estrellas situado frente al mar con 359 habitaciones (718 camas) alquilado a Meliá Hotels International, S.A. desde abril de 2013 según el acuerdo de arrendamiento firmado en mayo de 2012. El contrato de arrendamiento comenzó en abril de 2013 por un período de diez años (mayo de 2022) y las partes pueden rescindirlo en 2017 sin incurrir en sanciones siempre que se cumplan ciertas condiciones. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

b) **Hotel Barceló Isla Canela, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 351 habitaciones (702 camas) alquilado a Barceló Arrendamientos Hoteleros, S.L. El contrato comenzó el 1 de marzo de 2006 y expira el 31 de octubre de 2026, renovable a la discreción de las partes. Asimismo, las partes podrán rescindir el

contrato sin incurrir en penalidades en 2017. En relación con la renta futura, el acuerdo prevé incrementos anuales de IPC.

c) **Hotel Tryp Atocha (Madrid):** hotel de 4 estrellas situado en Atocha, con 150 habitaciones y es operado por Sol Meliá. El contrato de arrendamiento comenzó el 4 de junio de 1999, expiró el 04 de junio de 2009 y posteriormente fue ampliado hasta el 24 de marzo de 2022, renovables a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

d) **Hotel Iberostar, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 300 habitaciones (600 camas) y alquilado a Hispano Alemana de Management Hotelero, S.A. El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de diciembre de 2007 y fue renovado en 2012 hasta el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

e) **Hotel Tryp Cibeles (Madrid):** hotel de 4 estrellas situado en Mesonero Romanos, 13 (Gran Vía-Madrid), con 132 habitaciones. Operado por Sol Meliá. El contrato comenzó el 10 de febrero de 1998 y expiró el 10 de febrero de 2008. Posteriormente fue ampliado hasta el 15 de marzo de 2020 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

f) **Hotel Playa Canela, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 202 habitaciones (404 camas) alquilado a Grupo Hoteles Playa, S.A. El contrato comenzó el 15 de julio de 2002, expira el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

g) **Hotel Isla Canela Golf, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado en un campo de golf con 58 habitaciones (116 camas). Después de la cancelación anticipada del contrato suscrito con Vincci Hoteles, S.A. (que tuvo lugar en 2011) debido a la falta de pago por este último que dio lugar a la cancelación del contrato y a la ejecución simultánea de la garantía bancaria que avalaba el pago de la renta, la Sociedad Dependiente decidió firmar un contrato de arrendamiento con una parte relacionada (asociada), Isla Canela, S.A. Esta Compañía está operando actualmente el hotel bajo un contrato de arrendamiento. El contrato fue firmado el 31 de diciembre de 2012 para iniciar actividades a partir del 14 de enero de 2013 y hasta el 31 de diciembre de 2014, fecha en la que se ha prorrogado por las partes hasta el 31 de diciembre de 2017. Una vez transcurrido este plazo, el contrato podrá ser de nuevo prorrogado por períodos de tres años, siempre y cuando se ha alcanzado un acuerdo previamente por las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

h) **Edificio en Pradillo, 42 (Madrid):** el contrato de arrendamiento comenzó el 27 de febrero de 2009 y vence el 27 de febrero de 2019 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC. El arrendatario, UNEDISA, expresó a la Sociedad Dependiente su voluntad de resolver el contrato mediante el envío de una carta con fecha 3 de febrero de 2014. Desde esa fecha, el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento por no cumplir con sus obligaciones contractuales, tales como: (i) el pago de los alquileres de marzo de 2014, (ii) la entrega a la Sociedad del aval bancario que garantiza el pago de renta anual y, (iii) el pago del depósito adicional requerido por el contrato vigente. Después de estos incumplimientos, la Sociedad exigió al banco que garantiza los pagos la ejecución de la garantía bancaria. El inquilino ha respondido directamente pagando la cantidad requerida (1.839.981 euros). El Grupo está aplicando esta cantidad, pagada por adelantado, para cubrir los alquileres mensuales pero prevé acciones legales por parte del arrendatario. Los ingresos diferidos relacionados con este contrato se registran como "Ingreso diferido" en el estado de situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2014 por importe de 137.665 euros.

i) **Locales en el Gran Vía, 34 (Madrid):** dos locales comerciales en c/Gran Vía 34. Operado por Inditex (Zara). El contrato comenzó el 24 de abril de 2000 y vence el 3 de mayo de 2025. Es renovable a la discreción de las partes y puede ser cancelado sin penalización en el año 2020. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

j) **Locales en Plaza de España, 5 (Castellón):** operado por Inditex (Zara). El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de julio de 2007 y termina el 18 de noviembre de 2023, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

k) **Locales en San Antón, 25 y 27 (Cáceres):** dos locales comerciales y ocho locales para uso residencial. Durante 2013, los locales comerciales han sido operados por PUNTO ROMA. Aunque el contrato comenzó el 15 de julio de 2005 y vencía el 15 de diciembre de 2035 la Sociedad y el arrendatario acordaron rescindirlo por adelantado a finales de 2013. Los locales no están arrendados por el momento.

l) **Locales en Albalá, 7 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento de CAPRABO, S.A. El contrato comenzó el 31 de julio de 2002 y vence el 31 de julio de 2027. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento en el año 2016 sin penalización siempre con un preaviso de doce meses. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

m) **Locales en Dulcinea, 4 (Madrid):** Uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento por JAVISA SPORT, S.L. El contrato comenzó el 17 de febrero de 2003 y vence el 17 de febrero de 2018, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

n) **Centro Comercial Marina Isla Canela, Isla Canela (Huelva):** explotado en régimen de arrendamiento por diversos arrendatarios.

o) **Local comercial sito en la calle Gran Vía 1, 1º izquierda (Madrid)**: Al cierre del ejercicio el inmueble no está alquilado pero con fecha 15 de enero de 2015 el inmueble ha sido alquilado a Hiponemes y Atalanta, S.L.

p) **Oficinas en Gran Vía, 1, 2º derecha e izquierda (Madrid):** Dos locales de uso Terciario Oficinas. Al cierre del ejercicio los locales no están alquilados pero con fecha 20 de febrero de 2015 el inmueble ha sido alquilado a Drago Broadcast Services, S.L.

q) **Oficina en Gran Vía, 1, 1º derecha (Madrid):** un local de uso Terciario Oficinas explotado en régimen de arrendamiento por Arkadin Spain Servicios de Teleconferencia, S.L.

r) **5 locales comerciales sitos en la Calle Caleruega, 66 (Madrid)** cuyo actual inquilino es Begope Restauración, S.L. El contrato se firmó el 1 de diciembre de 2011 y permanecerá en vigor hasta el 1 de diciembre de 2026.

s) **31 oficinas y 31 plazas de garaje situadas en la Calle Tineo 2 y 4 de Madrid (Vallecas Comercial I)** explotado en régimen de arrendamiento a diversos arrendatarios.

t) **3 locales comerciales y 48 plazas de garaje situados en Calle Valderebollo 1 y 3 de Madrid (Vallecas Comercial II)** explotado en régimen de arrendamiento por Inversión y Gestión Acebo 2000, S.L.

u) **1 oficina y 1 plaza de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 14, 16 y 18 de Madrid (Sanchinarro V)**. Al cierre del ejercicio el inmueble no está alquilado.

v) **42 oficinas y 42 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 6, 8, 10 y 12 de Madrid (Sanchinarro VI).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.

w) **33 oficinas y 33 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 20, 22 y 24 de Madrid (Sanchinarro VII).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.

x) **32 oficinas y 32 plazas de garaje situadas en la Avda. Constitución 85 de Coslada (Madrid) (Coslada III).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.

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

9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de cambio

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

d) Riesgo de tipo de interés

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

e) Riesgos del negocio inmobiliario

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

11. Patrimonio neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

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

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

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

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

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

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

b) Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

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

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

c) Distribuciones de resultados

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

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

Gestión del capital

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

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

d) Reservas en sociedades consolidadas

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

12. Subvenciones de capital

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

Ejercicio 2014

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

Ejercicio 2013

	Euros		
	31/12/2012	**Aplicaciones**	**31/12/2013**
Subvenciones de capital	1.739.816	-108.716	1.631.099
Total	**1.739816**	**-108.716**	**1.631.099**

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

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.550.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 1.106.000 euros, correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 490.000 euros, correspondiente al 14% de la inversión materializada en la realización de un hotel en Ayamonte (Huelva).

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe de 34.000 euros con el fin de mejorar las instalaciones del Hotel Barceló Isla Canela situado en Ayamonte, (Huelva).

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

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

13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

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

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

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

15. Garantías comprometidas con terceros

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

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

16. Administraciones Públicas y Situación fiscal

16.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

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

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

Saldos acreedores

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

16.2. Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

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

Ejercicio 2014

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

Ejercicio 2013

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

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

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

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

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

Ejercicio 2014

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

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

Ejercicio 2013

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

16.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

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

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

17. Ingresos y gastos

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

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

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

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

17.2 Servicios exteriores y tributos

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

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

17.3 Sueldos y salarios y cargas sociales

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

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

17.4 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

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

17.5 Beneficio por acción

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

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

18. Operaciones con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

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

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

18.2 Saldos con empresas vinculadas

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

Ejercicio 2014

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

Ejercicio 2013

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

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

- Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un "Contrato de Prestación de Servicio de Garantía Hipotecaria" por el que la segunda prestará a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responderán de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A. se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Por la prestación del servicio descrito, Isla Canela, S.A. pagará a Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., en concepto de honorarios, una cantidad anual alzada equivalente al 0,25% del saldo medio anual vivo de los préstamos garantizados con hipoteca, calculado al 31 de diciembre de cada año, que se facturará y pagará el último día de cada año natural. Este importe podrá ser modificado anualmente por acuerdo entre las partes para adaptarlo al precio de mercado medio que satisfaga la Sociedad por la prestación por parte de Entidades financieras de garantías bancarias (avales y seguros bancarios). El gasto devengado por este concepto en el ejercicio 2014 ha sido de 82.761 euros (99.488 euros en 2013), que se encuentra recogido en el epígrafe de ingresos financieros al 31 de diciembre de 2014.

- Durante el ejercicio 2010 Isla Canela, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial similar al diferencial medio de la financiación que dicha entidad paga como resultado de los préstamos hipotecarios de los que es titular. El contrato es recíproco,

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

- El 1 de junio de 2012, Isla Canela S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un acuerdo de prestación de servicios técnicos relacionados con el mantenimiento de los hoteles propiedad de Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. De acuerdo con el mencionado contrato, Isla Canela S.A. proporciona a la sociedad dependiente un servicio integral de mantenimiento preventivo de los hoteles propiedad de Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. a cambio de una compensación económica equivalente a 74.500 euros anuales que se irán incrementando anualmente con el IPC del período. El contrato es anual pero renovable por las partes tácitamente con carácter también anual aunque cualquiera de las partes puede darlo por resuelto en cualquier momento. El gasto devengado en el ejercicio 2014 como resultado de este contrato de prestación de servicios ha sido de 74.350 euros (74.575 euros en 2013) y se encuentra registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 del Grupo.

- Adicionalmente, el contrato de servicios técnicos mencionado en el punto anterior existe una adenda por la que Isla Canela, S.A. presta a Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., un servicio de gestión de las obras de reforma correctiva de los hoteles propiedad de la segunda y cuyo mantenimiento preventivo está a cargo de Isla Canela, S.A. Esta entidad, bajo esta adenda, actúa como jefe de obra de la remodelación de los hoteles. La compensación que recibe a cambio de este servicio es del 5% de remuneración calculada sobre el valor de las reformas que se realicen dentro del marco del mencionado contrato. El coste para la sociedad dependiente en el ejercicio 2014 en relación a esta adenda al contrato ha sido de 34.315 euros (246.651 euros en el ejercicio 2013) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 del Grupo.

- Durante el ejercicio 2010, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a la primera en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generase como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo de financiación es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años. Las condiciones financieras del acuerdo suponen el devengo de un interés equivalente a EURIBOR trimestral más un diferencial de mercado. El contrato es recíproco, esto es, la financiación puede generarse en cualquiera de los dos sentidos, siendo las condiciones las mismas. Los intereses devengados y registrados en la cuenta de resultados consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2014 han ascendido a 299.645 euros en concepto de gasto financiero (273.619 euros en 2013).

- Con fecha 1 de enero de 2010, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de prestación de servicios diversos por el que la primera presta servicios de administración principalmente a la segunda entre otros. La duración del contrato es, en principio, de 10 años renovándose anualmente de manera tácita. El importe anual del contrato asciende a 30.000 euros que se irá revisando de acuerdo con el IPC anual. El importe devengado en el ejercicio 2014 como resultado de este contrato ha sido de 31.732 euros (31.860 euros en 2013) que se encuentra registrado al cierre del ejercicio 2014 en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014 del Grupo.

- Durante el ejercicio 2010, COGEIN, S.L. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de financiación por el que la segunda financiaría a

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

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

18.3 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Otros pasivos contingentes

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

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

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

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

20. Otra información

20.1 Personal

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

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

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

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

20.2 Honorarios de auditoría

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

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

21. Hechos posteriores al cierre

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

- Con fecha 16 de enero de 2015 la sociedad dependiente ha firmado con la entidad financiera Bankinter una línea de crédito para financiar circulante por importe de 5.000.000 euros con vencimiento a 12 meses.

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

- Con fecha 27 de enero de 2015, la Sociedad ha recibido una notificación de la Agencia Tributaria en contestación a la comunicación realizada por ésta el pasado 11 de

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

- Con fecha 20 de enero de 2015 se ha notificado a la sociedad dependiente la demanda interpuesta por UNEDISA (Unidad Editorial, S.A.) en relación al edificio de la Calle Pradillo 42 en virtud de la cual se solicita: (i) se declare resuelto con fecha 1 de marzo de 2014 el contrato de arrendamiento de fecha 27 de febrero de 2009; (ii) se declare no haber lugar a pagar por parte de UNEDISA más indemnización que la correspondiente al importe de 1.676.870 euros, coincidente con la cifra del aval ya ejecutado por la Sociedad y (iii) se condene a la sociedad al pago de las costas. La cuantía del procedimiento se ha fijado en la suma de 1.676.870 euros. Con fecha de 17 de febrero de 2015, la sociedad dependiente ha contestado a la demanda, formulando demanda reconvencional.

- Con fecha 24 de febrero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la modificación de la composición del Comité de Auditoría que queda formado por los siguientes miembros: D. Juan Carlos Ureta Domingo (Presidente), D. Jose Luis Colomer Barrigón (Vocal) y D. Celestino Martín Barrigón (Vocal y Secretario). Asimismo, se nombra a Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón como Consejera Coordinadora.

No hay otros hechos relevantes que destacar.



Anexo 1

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

Descripción	Ejercicio 2014
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Como se describe en la Nota 1, la Sociedad se constituyó, el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo, no habiendo aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • 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: 92.110 euros - - • Bº del 2014 aplicados a reservas: 92.110 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - - -
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - - -
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	-
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	-
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	-
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	La participación en la sociedad Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. que se indica en la nota 5. (Activo total por importe de 266.597.702 euros)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

Anexo 2

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

Descripción	Ejercicio 2014
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	La Sociedad se constituyó, a efectos contables, en enero de 2009 con un Capital Social de 103.840.000 euros, por lo que no ha aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	• Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros • Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros • Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros • Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros • Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros • Bº del 2014 aplicados a reservas: 3.383.155 euros
• 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: 3.383.155 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	• Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros • Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros • Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros • Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros • Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros • Distribución de dividendos del 2014: 8.699.542 euros
• 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: 8.699.542 euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-

Descripción	Ejercicio 2014
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	• Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010 • Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011 • Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012 • Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013 • Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014 • Dividendos del 2014: Pendiente de JGA
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad con fecha 29.12.2009. Debido a la operación de escisión parcial descrita en Nota 2, las fechas de titularidad son las siguientes: • 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 produjeron 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 2014
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	-
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	El detalle de los activos inmobiliarios (incluido los trabajos en curso) y su coste bruto en libros incluido el inmovilizado en curso (271,66 millones de euros), expresados en millones de euros, es el siguiente: • Marina Isla Canela Centro Comercial: 4,70 • Barceló Isla Canela: 23,92 • Meliá Atlántico: 34,74 • Playa Canela: 16,73 • Iberostar Isla Canela: 25,58 • Isla Canela Golf: 4,85 • Gran Vía 1, 2º izda: 1,94 • Caleruega: 0,98 • Sanchinarro V: 0,22 • Sanchinarro VI: 9,23 • Sanchinarro VII: 7,32 • Vallecas Comercial I: 3,92 • Vallecas Comercial II: 3,91 • Coslada III: 6,71 • Tryp Cibeles: 21,53 • Tryp Atocha: 32,17 • Gran Vía 34: 21,53 • Pradillo 42: 18,23 • Albalá 7: 2,87 • Gran Vía 1, 1º izda: 2,73 • Gran Vía 1, 2º dcha: 2,87 • Gran Vía 1, 1º dcha: 3,01 • Rutilo: 1,38 • Dulcinea: 1,53 • San Antón: 3,96 • Plaza España: 15,10
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Consolidado

Ejercicio 2014

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

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

1. Origen y antecedentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Traslado del domicilio social y administración efectiva

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

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

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

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

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

- Aprobación del Reglamento del Consejo de Administración en virtud del artículo 528 de la Ley de Sociedades de Capital.

- Creación de una Comisión de Auditoría. De conformidad con el artículo 12.1 y 13 del Reglamento del Consejo de Administración, se acuerda crear un Comité de Auditoría integrado por tres miembros que tienen a su vez que ser miembros del Consejo de Administración. Se acuerda delegar en este Comité de Auditoría la función de control interno, las acciones de auditoría interna y gestión del riesgo del Consejo de Administración y, en particular, las que se contienen en el artículo 13.9 del Reglamento del Consejo de Administración. También se acuerda designar como Presidente de la Comisión de Auditoría a D. Celestino Martín Barrigón. También se acuerda nombrar a D. José Luis Colomer Barrigón como Secretario de la Comisión. Ambos cargos se designan durante un período de seis años.

- Se faculta a D. Marco Colomer Barrigón para actuar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) para obtener el certificado de personas jurídicas (CIFRADOC) previstas en la resolución del Presidente de la CNMV del 16 de noviembre de 2011 y se autoriza su uso por cuenta de la Sociedad para cumplir con respecto a los procedimientos y obligaciones con la CNMV, todo según el registro oficial de CNMV.

- Se faculta a D. Marco Colomer Barrigón para actuar ante la CNMV para obtener el certificado de personas jurídicas (CIFRADOC) previsto en la resolución del Presidente de la CNMV el 16 de noviembre de 2011 y se autoriza su uso para informar a la CNMV de cualquier hecho relevante bajo el código "RSS" (hecho significativo o relevante) y "CIG" (informe anual de gobierno corporativo), todo según el registro oficial de CNMV.

El **15 de octubre de 2014**, el Registro Mercantil de Madrid registró e inscribió la Sociedad en Madrid (España). Ello implica, entre otros, que la Sociedad obtiene definitivamente la nacionalidad española siendo su número de identificación fiscal el A-87093902.

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

3. Legislación aplicable

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

A. Las SOCIMI tendrán como objeto social principal:

   a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

   b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén

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

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

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

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

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

B. En concreto, en relación con el objeto social que tiene la entidad no residente se considera acorde con lo establecido en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, teniendo en cuenta que el accionista no residente es una entidad con una actividad principal consistente en la tenencia de participaciones de otras SOCIMI o entidades con el mismo objeto social.

C. De la misma manera, se considera cumplido el requisito previsto en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, si la entidad no residente está sometida a una política obligatoria de distribución de resultados similar a la prevista en el artículo 6 de la Ley 11/2009 (ahora Ley 16/2012).

D. Por último, aun cuando la Ley 11/2009, tras su modificación con la Ley 16/2012, menciona las sociedades anónimas cotizadas, la letra c) del artículo 2.1 de la misma ha extendido el régimen fiscal especial previsto en la misma a aquellas otras entidades con características similares que no coticen y estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI, pudiendo encuadrarse en esta letra las sociedades de responsabilidad limitada españolas que cumplan los requisitos allí señalados.

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

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

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

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

Cuenta de resultados	Euros		
	31/12/2014	31/12/2013	+ / -
Ingresos	15.449.489	15.216.006	233.483
Margen neto	13.550.912	12.919.336	631.576
% / ingresos	**87,71%**	**84,91%**	**2,80%**
EBITDA	**12.704.866**	**12.186.389**	**518.477**
% / ingresos	**82,23%**	**80,09%**	**2,15%**
Depreciación y amortización (neto)	-3.084.589	-12.533.150	9.448.561
Imputación subvenciones	108.716	108.716	-
Resultado financiero	2.065.501	1.720.437	345.064
EBT	**11.794.493**	**1.482.393**	**10.312.101**
% / ingresos	**76,34%**	**9,74%**	**66,60%**
Impuesto sociedades	-	-	-
Resultado neto	**11.794.493**	**1.482.394**	**10.312.100**
% / ingresos	**76,34%**	**9,74%**	**66,60%**

(*) Incluyen 66.862 euros de trabajos en curso

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

- **Inversiones realizadas durante el ejercicio 2014:** Durante el presente ejercicio se han realizado inversiones por importe de 516.169 euros (4.269.296 euros en 2013). Las inversiones realizadas corresponden a reformas realizadas en los hoteles de Ayamonte - Huelva: Hotel Playa Canela (396.148 euros, Hotel Meliá Atlántico (22.557 euros), Hotel Isla canela Golf (15.960 euros), Hotel Iberostar (2.710 euros) y en el Hotel Barceló (78.795 euros). Esta cifra incluye 66.682 euros de trabajos en curso al cierre del ejercicio.

- **Desinversiones realizadas durante el ejercicio 2014:** Durante el ejercicio 2014 se han realizado ventas de activos inmobiliarios con un valor bruto en libros por importe de 2.184.233 euros que han generado unos resultados negativos de 302.214 euros. El detalle es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dividendos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Valoración de Activos Inmobiliarios

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

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

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

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

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

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

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

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

Hipótesis de valoración de activos inmobiliarios

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

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

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

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

6. Información Segmentada

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

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

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

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

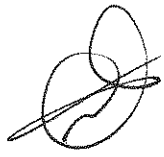
Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (92% en 2014, frente al 89% en 2013) manteniendo la proporción entre Madrid (56%) y Huelva (44%). En 2014 no hay ingresos en Cáceres ya que el contrato de arrendamiento del único activo localizado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

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

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

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

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



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

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

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



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

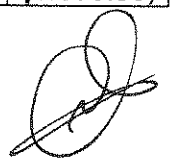
Inmuebles	M2 sobre rasante	
	2014	2013
Hotel Meliá Atlántico	20.116	20.116
Hotel Iberostar Isla Canela	18.114	18.114
Hotel Barceló Isla Canela	17.756	17.756
Hotel Playa Canela	13.408	13.408
Hotel Tryp Atocha	7.825	8.621
Pradillo, 42	4.705	7.345
Hotel Tryp Cibeles	6.881	6.881
Coslada III	3.339	4.499
Sanchinarro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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Ejercicio 2014

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

Ejercicio 2013

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

7. Inversiones Inmobiliarias

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

- **Hotel Meliá Atlántico, Isla Canela (Huelva):** hotel de 4 estrellas situado frente al mar con 359 habitaciones (718 camas) alquilado a Meliá Hotels International, S.A. desde abril de 2013 según el acuerdo de arrendamiento firmado en mayo de 2012. El contrato de arrendamiento comenzó en abril de 2013 por un período de diez años (mayo de 2022) y las partes pueden rescindirlo en 2017 sin incurrir en sanciones siempre que se cumplan ciertas condiciones. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Barceló Isla Canela, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 351 habitaciones (702 camas) alquilado a Barceló Arrendamientos Hoteleros, S.L. El contrato comenzó el 1 de marzo de 2006 y expira el 31 de octubre de 2026, renovable a la discreción de las partes. Asimismo, las partes podrán rescindir el contrato sin incurrir en penalidades en 2017. En relación con la renta futura, el acuerdo prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Tryp Atocha (Madrid):** hotel de 4 estrellas situado en Atocha, con 150 habitaciones y es operado por Sol Meliá. El contrato de arrendamiento comenzó el 4 de junio de 1999, expiró el 04 de junio de 2009 y posteriormente fue ampliado hasta el 24 de marzo de 2022, renovables a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Iberostar, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 300 habitaciones (600 camas) y alquilado a Hispano Alemana de Management Hotelero, S.A. El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de diciembre de 2007 y fue renovado en 2012 hasta el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Tryp Cibeles (Madrid):** hotel de 4 estrellas situado en Mesonero Romanos, 13 (Gran Vía-Madrid), con 132 habitaciones. Operado por Sol Meliá. El contrato comenzó el 10 de febrero de 1998 y expiró el 10 de febrero de 2008. Posteriormente fue ampliado hasta el 15 de marzo de 2020 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Playa Canela, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado frente al mar con 202 habitaciones (404 camas) alquilado a Grupo Hoteles Playa, S.A. El contrato comenzó el 15 de julio de 2002, expira el 31 de octubre de 2022 y es renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Isla Canela Golf, Isla Canela (Huelva):** un cuatro estrellas situado en un campo de golf con 58 habitaciones (116 camas). Después de la cancelación anticipada del contrato suscrito con Vincci Hoteles, S.A. (que tuvo lugar en 2011) debido a la falta de pago por este último que dio lugar a la cancelación del contrato y a la ejecución simultánea de la garantía bancaria que avalaba el pago de la renta, la Sociedad decidió firmar un contrato de arrendamiento con una parte relacionada (asociada), Isla Canela, S.A. Esta Compañía está operando actualmente el hotel bajo un contrato de arrendamiento. El contrato fue firmado el 31 de diciembre de 2012 para iniciar actividades a partir del 14 de enero de 2013 y hasta el 31 de diciembre de 2014, fecha en la que se ha prorrogado por las partes hasta el 31 de diciembre de 2017. Una vez transcurrido este plazo, el contrato podrá ser de nuevo prorrogado por períodos de tres años, siempre y cuando se ha alcanzado un acuerdo previamente por las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Edificio en Pradillo, 42 (Madrid):** el contrato de arrendamiento comenzó el 27 de febrero de 2009 y vence el 27 de febrero de 2019 renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC. El arrendatario, UNEDISA, expresó a la Sociedad su voluntad de resolver el contrato mediante el envío de una carta con fecha 3 de febrero de 2014. Desde esa fecha, el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento por no cumplir con sus obligaciones contractuales, tales como: (i) el pago de los alquileres de marzo de 2014, (ii) la entrega a la Sociedad del aval bancario que garantiza el pago de renta anual y, (iii) el pago del depósito adicional requerido por el contrato vigente. Después de estos incumplimientos, la Sociedad exigió al banco que garantiza los pagos la ejecución de la garantía bancaria. El inquilino ha respondido directamente pagando la cantidad requerida (1.839.981 euros). La Sociedad está aplicando esta cantidad, pagada por adelantado, para cubrir los alquileres mensuales pero prevé acciones legales por parte del arrendatario. Los ingresos diferidos relacionados con este contrato se registran como "Ingreso diferido" en los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 por importe de 137.665 euros.

- **Locales en el Gran Vía, 34 (Madrid):** dos locales comerciales en c/Gran Vía 34. Operado por Inditex (Zara). El contrato comenzó el 24 de abril de 2000 y vence el 3 de mayo de 2025. Es renovable a la discreción de las partes y puede ser cancelado sin penalización en el año 2020. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Locales en Plaza de España, 5 (Castellón):** operado por Inditex (Zara). El contrato de arrendamiento comenzó el 1 de julio de 2007 y termina el 18 de noviembre de 2023, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Locales en San Antón, 25 y 27 (Cáceres):** dos locales comerciales y ocho locales para uso residencial. Durante 2013, los locales comerciales han sido operados por PUNTO ROMA. Aunque el contrato comenzó el 15 de julio de 2005 y vencía el 15 de diciembre de 2035 la Sociedad y el arrendatario acordaron rescindirlo por adelantado a finales de 2013. Los locales no están arrendados por el momento.

- **Locales en Albalá, 7 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento de CAPRABO, S.A. El contrato comenzó el 31 de julio de 2002 y vence el 31 de julio de 2027. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento en el año 2016 sin penalización siempre con un preaviso de doce meses. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Locales en Dulcinea, 4 (Madrid):** Uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento por JAVISA SPORT, S.L. El contrato comenzó el 17 de febrero de 2003 y vence el 17 de febrero de 2018, renovable a la discreción de las partes. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Centro Comercial Marina Isla Canela, Isla Canela (Huelva):** explotado en régimen de arrendamiento por diversos arrendatarios.

- **Local comercial sito en la calle Gran Vía 1, 1º izquierda (Madrid)**: Al cierre del ejercicio el inmueble no está alquilado pero con fecha 15 de enero de 2015 el inmueble ha sido alquilado a Hiponemes y Atalanta, S.L.

- **Oficinas en Gran Vía, 1, 2º derecha e izquierda (Madrid):** Dos locales de uso Terciario Oficinas. Al cierre del ejercicio los locales no están alquilados pero con fecha 20 de febrero de 2015 el inmueble ha sido alquilado a Drago Broadcast Services, S.L.

- **Oficina en Gran Vía, 1, 1º derecha (Madrid):** un local de uso Terciario Oficinas explotado en régimen de arrendamiento por Arkadin Spain Servicios de Teleconferencia, S.L.

- **5 locales comerciales sitos en la Calle Caleruega, 66 (Madrid)** cuyo actual inquilino es Begope Restauración, S.L. El contrato se firmó el 1 de diciembre de 2011 y permanecerá en vigor hasta el 1 de diciembre de 2026.

- **31 oficinas y 31 plazas de garaje situadas en la Calle Tineo 2 y 4 de Madrid (Vallecas Comercial I)** explotado en régimen de arrendamiento a diversos arrendatarios.

- **3 locales comerciales y 48 plazas de garaje situados en Calle Valderebollo 1 y 3 de Madrid (Vallecas Comercial II)** explotado en régimen de arrendamiento por Inversión y Gestión Acebo 2000, S.L.

- **1 oficina y 1 plaza de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 14, 16 y 18 de Madrid (Sanchinarro V).** Al cierre del ejercicio el inmueble no está alquilado.

- **42 oficinas y 42 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 6, 8, 10 y 12 de Madrid (Sanchinarro VI).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.

- **33 oficinas y 33 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 20, 22 y 24 de Madrid (Sanchinarro VII).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.

- **32 oficinas y 32 plazas de garaje situadas en la Avda. Constitución 85 de Coslada (Madrid) (Coslada III).** Al cierre del ejercicio el inmueble está alquilado a varios inquilinos.

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

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

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

8. Beneficios por acción al 31 de diciembre de 2014

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

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

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

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

(*) Previsión

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

9. Adquisición de acciones propias

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

10. Principales riesgos del Grupo

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

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

- **Riesgo de tipos de interés**: el Grupo no tiene deuda financiera alguna aunque se encuentra dentro del sistema de financiación del Grupo al que pertenece. En este sentido, existen acuerdos de financiación con sociedades vinculadas en condiciones de mercado cuyo riesgo de volatilidad de los tipos de interés es poco relevante.

- **Riesgo de liquidez**: teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Consejo de Administración sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones vía adquisición o similar. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios de que el Grupo tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios de la Sociedad Dependiente y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor que permiten garantizar al Grupo una alta rentabilidad y liquidez vía cobro de dividendos.

- **Riesgo de valoración**: la mayoría de los activos del Grupo están expuestos a las fluctuaciones en las valoraciones que el mercado puede realizar basadas en cambios en ciertos índices que influyen en las mismas. No obstante, dada la calidad de los activos de la Sociedad Dependiente y los contratos de arrendamiento a largo plazo asociados a ellos, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la variación en las valoraciones de los activos de la misma no debe ser relevante y por lo tanto no debería afectar significativamente a sus resultados.

- **Riesgo de la Eurozona**: todos los activos del Grupo que generan ingresos se encuentran dentro de la Unión Europea. En consecuencia, cualquier factor que pueda afectar a la política y la economía de la UE podría tener un efecto sobre la capacidad de generar ingresos y resultados de las operaciones.

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

- **Riesgos regulatorios**: el Grupo está supeditado al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en el Grupo.

- **Riesgo de Turismo**: una parte importante de los activos del Grupo (principalmente Hoteles) están vinculados al sector turístico. Cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran estos hoteles podría tener un efecto negativo sobre el uso y la ocupación de los mismos. Como consecuencia, esto podría tener un efecto negativo en la rentabilidad y el rendimiento de estos activos si los inquilinos renegocian los actuales contratos de arrendamiento.

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

11. Hechos posteriores al 31 de diciembre de 2014

- Con fecha 16 de enero de 2015 la sociedad dependiente ha firmado con la entidad financiera Bankinter una línea de crédito para financiar circulante por importe de 5.000.000 euros con vencimiento a 12 meses.

- Con fecha 22 de enero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad denominada INVERETIRO, S.L. por importe de 52,00 millones de euros, importe calculado en base el valor de mercado de los activos de la sociedad netos de deuda entre los que se encuentran: (i) un inmueble de oficinas situado en la calle Titán 13 de Madrid compuesto por 6.630,77 m2 sobre rasante + 7.936,94 m2 bajo rasante (actualmente alquilado a "Compañía Logística de Hidrocarburos,

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

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

- Con fecha 20 de enero de 2015 se ha notificado a la sociedad dependiente la demanda interpuesta por UNEDISA (Unidad Editorial, S.A.) en relación al edificio de la Calle Pradillo 42 en virtud de la cual se solicita: (i) se declare resuelto con fecha 1 de marzo de 2014 el contrato de arrendamiento de fecha 27 de febrero de 2009; (ii) se declare no haber lugar a pagar por parte de UNEDISA más indemnización que la correspondiente al importe de 1.676.870 euros, coincidente con la cifra del aval ya ejecutado por la Sociedad y (iii) se condene a la sociedad al pago de las costas. La cuantía del procedimiento se ha fijado en la suma de 1.676.870 euros. Con fecha de 17 de febrero de 2015, la sociedad dependiente ha contestado a la demanda, formulando demanda reconvencional.

- Con fecha 24 de febrero de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la modificación de la composición del Comité de Auditoría que queda formado por los siguientes miembros: D. Juan Carlos Ureta Domingo (Presidente), D. Jose Luis Colomer Barrigón (Vocal) y D. Celestino Martín Barrigón (Vocal y Secretario). Asimismo, se nombra a Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón como Consejera Coordinadora.

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

12. Perspectivas 2015

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

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

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

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

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

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

14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

15. Informe Anual de Gobierno Corporativo

Ver Anexo 2.

Anexo 1

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

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

Anexo 2

Informe Anual de Gobierno Corporativo

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014

C.I.F.	A87093902

DENOMINACIÓN SOCIAL
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

DOMICILIO SOCIAL
GLORIETA DE CUATRO CAMINOS 6 Y 7 4ª MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

Sí ☐ No ☒

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Hermanos

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Primos

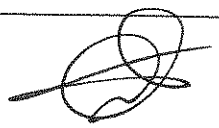
Nombre o denominación social relacionados
DON MARCO COLOMER BARRIGÓN
DON JAIME COLOMER BERROCAL

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Padre e hijo

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



Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Padre y hijo

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Padre e hijo

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

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

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

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

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

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

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

Tipo de relación: Societaria



Breve descripción:

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

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Consejero. Tiene un 33,8126% de participación

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Consejero. Tiene un 0,0311% de participación

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Tiene un 2,4111% de participación

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Tiene un 0,0311% de participación

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Tiene un 2,4111% de participación

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Tiene un 0,0311% de participación

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

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Tiene un 2,4111% de participación

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

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Primos

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

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

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Contrato de prestación de servicios.

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

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Contrato de financiación.

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

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Contrato de reparto de costes.

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

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

Contrato de financiación.

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

Sí [X] No [ ]

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

Porcentaje de capital social afectado: 4,99%

Breve descripción del pacto:

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

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

Sí [ ] No [X]

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

snfñ



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

Sí ☐ No ☒

Observaciones

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

A fecha de cierre del ejercicio:

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

(*) A través de:

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

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

No existen actualmente este tipo de mandatos

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

Sí ☐ No ☒

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

Sí ☐ No ☒

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

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

Sí ☐ No ☒

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

B JUNTA GENERAL

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

Sí ☐ No ☒

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

Sí ☐ No ☒

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

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

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

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

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

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

Sí ☐ No ☒

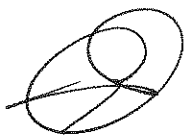
B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de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

Sí ☒ No ☐

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

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

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



C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

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

Número máximo de consejeros	11
Número mínimo de consejeros	3

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

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

Número total de consejeros	5

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

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

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

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

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES



Nombre o denominación del consejero:

DOÑA OFELIA Mª MARÍN-LOZANO MONTÓN

Perfil:

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

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

Nombre o denominación del consejero:

DON JUAN CARLOS URETA DOMINGO

Perfil:

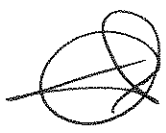
Juan Carlos Ureta es Presidente de Renta 4 Banco, especializado en gestión patrimonial, mercados de capitales y financiación a empresas. Renta 4 Banco es el único Banco especializado en gestión patrimonial que cotiza en la Bolsa española. Es Diplomado en la Especialidad Jurídico-Económica (Abogado Economista),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

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

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

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

No.



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

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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

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

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

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

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

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

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

Explicación de las medidas
Nos remitimos al apartado C.1.5. anterior.

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

Explicación de los motivos
Ver punto G.14 de este informe.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sí ☐ No ☒

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

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

Nombre o denominación social del consejero:

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

Breve descripción:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sí ☐ No ☒

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

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

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

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

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

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

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

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

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

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

Descripción relación:

Accionista con un 0,34% de participación

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

COGEIN, S.L.

Descripción relación:

Accionista con un 26,63% de participación

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON MARCO COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

GRAN VÍA 34, S.A.

Descripción relación:

Accionista con un 0,0086% de participación

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

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

Descripción relación:

Accionista con un 0,43% de participación

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

COGEIN, S.L.

Descripción relación:

Accionista con un 33,81% de participación

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JOSE LUIS COLOMER BARRIGÓN

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

GRAN VÍA 34, S.A.

Descripción relación:

Accionista con un 0,0090% de participación

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

Si ☐ No ☒

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

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

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

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

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

Artículo 17.- Nombramiento de consejeros:

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

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

Artículo 19.- Reelección de consejeros:

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

Artículo 20.- Duración del cargo:

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

Artículo 21.- Cese de los consejeros:

1.- Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.
2.- Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

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

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

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

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

Sí ☐ No ☒

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

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

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

1.- Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.
2.- Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

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

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

Sí [X] No [ ]

Medidas para limitar riesgos
Aunque el cargo de primer ejecutivo recae en el Presidente del Consejo de Administración, se han tomado las cautelas necesarias para reducir el riesgo de la concentración de poder en una sola persona. A este respecto, el artículo 4.3 del Reglamento el Consejo establece que el Consejo de Administración asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión, pudiendo delegar las restantes en uno o varios Consejeros delegados. A estos efectos, el Consejo de Administración ejercerá directamente las responsabilidades siguientes: a) Aprobación de las estrategias y líneas de política general de la sociedad, elaboración de programas y presupuestos anuales y fijación de objetivos para la realización de las actividades del objeto social; b) impulso y supervisión de la gestión de la sociedad; c) fijación, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de la retribución de los miembros del Consejo de Administración, así como, en el caso de los consejeros ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos, dentro de, en su caso, la política de remuneraciones aprobada por la Junta General; d) velar por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeras; e) nombramiento y destitución de los directivos que tuvieran dependencia directa del Consejo o del primer ejecutivo de la compañía, así como el establecimiento de las condiciones básicas de sus contratos, incluyendo su retribución; f) a propuesta del primer ejecutivo de la compañía, nombramiento y cese de los restantes directivos, así como las cláusulas de indemnización; g) política de inversiones y financiación; h) política de gobierno corporativo y responsabilidad social corporativa; i) política de dividendos, así como el seguimiento periódico de sistemas en materia de autocartera; j) definición de la estructura del grupo de sociedades; k) supervisión del control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos; l) supervisión de la identificación de los principales riesgos de la Sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados; m) supervisión de las políticas de información y comunicación con los accionistas, con los mercados y con la opinión pública; n) aprobación de las operaciones que entrañen la disposición y adquisición de activos sustanciales de la compañía y las grandes operaciones societarias; o) aprobar las inversiones u operaciones de naturaleza especial por sus pactos o condiciones o aquellas de especial cuantía (en relación al tráfico habitual de la compañía) o por tener la consideración de estratégica. p) creación o adquisición (previo informe de la Comisión de Auditoría) de sociedades que tengan su domicilio en países o territorios con consideración de paraíso fiscal o aquellas transacciones u operaciones que por su complejidad pudieran menoscabar la transparencia del grupo; q) conocer cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener un Consejero con el interés de la sociedad; r) las específicamente previstas en los Estatutos o en el presente Reglamento.

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

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

Sí [X] No [ ]

Explicación de las reglas

El artículo 20.2 de los Estatutos Sociales dispone que:

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

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

Sí [ ] No [X]

En su caso, describa las diferencias.

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

Sí [ ] No [X]

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

Sí [X] No [ ]

Materias en las que existe voto de calidad

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

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

Sí [ ] No [X]

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

Sí [ ] No [X]

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Sí ☐ No ☒

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

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

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

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

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

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

Sí ☐ No ☒

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

Procedimiento de nombramiento y cese

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

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

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

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

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

Sí ☒ No ☐

Observaciones

Artículo 10.4 del Reglamento del Consejo:

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

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

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

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

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

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

Sí [X] No [ ]

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

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

Sí [ ] No [X]

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

Sí [ ] No [X]

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

Sí [ ] No [X]

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

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

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

Sí [X] No [ ]

Detalle el procedimiento

El artículo 16.2 del Reglamento del Consejo prevé:

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

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

Sí ☐ No ☒

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

Sí ☒ No ☐

Explique las reglas

El artículo 21.2.d del Reglamento del Consejo establece:

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

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

Sí ☐ No ☒

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

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

Ninguno

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

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

Ninguno

Descripción del Acuerdo:

No hay acuerdos en este sentido

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

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

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

C.2 Comisiones del consejo de administración

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

COMITÉ DE AUDITORÍA

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

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

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sí ☐ No ☒

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva
No existe Comisión Delegada o Ejecutiva.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

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

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas
Consejo de Administración

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

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

No se han delegado

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



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

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

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

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

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

191 (en miles de Euros).

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

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

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

Sí ☐ No ☒

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

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

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

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

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Funciones a cargo del Comité de Auditoría:

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

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

- Dirección de Inversiones: Corresponde a esta Dirección conocer e informar al Consejo, previamente a los acuerdos que éste último pueda adoptar, sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos. Actualmente esta Dirección la compone 1 persona y se reúne con la periodicidad necesaria con el Presidente y Consejero Delgado para estudiar todas las operaciones de inversiones en compras de inmuebles, desinversiones, créditos y préstamos, y todas aquellas operaciones relevantes que puedan comportar riesgos para la buena marcha y solvencia de la Sociedad.

- Dirección Financiera, que facilita al Consejo, trimestralmente, toda la información económico-financiera para el control y evaluación de los riesgos. Asimismo la Dirección Financiera prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

-Dirección Técnica, que controla todas las construcciones o reformas o mantenimientos correctivos o preventivos que se llevan a cabo, directamente o mediante contratación con terceros, para asegurar la correcta ejecución de las mismas en todas sus fases y el control de los proveedores.

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

El Sistema de Gestión de Riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, que tiene delegada su supervisión y seguimiento en el Comité de Auditoría.
El Departamento Financiero del Grupo prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2014 no se ha materializado ningún riesgo

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

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

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

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

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

F.3 Actividades de control

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

1. Norma Corporativa de Gestión de Sistemas de Información, que contempla todos los aspectos de seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, plan de contingencia y recuperación de desastres), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, firewalls,...), política de segregación de funciones, política de registro y trazabilidad de la información, política de privacidad, política de desarrollo, política de mantenimiento (gestión de incidencias y soporte a usuarios) y formación.

2. Norma Corporativa de Ley de Protección de Datos (LOPD) y Medios, que tiene por objeto definir el marco de actuación para dar cumplimiento a la normativa existente en materia de protección de datos de carácter personal y que contempla la política de uso de internet y correo electrónico, así como los aspectos de seguridad y control en el uso de las herramientas informáticas proporcionadas por la Sociedad. Las medidas de seguridad sobre datos personales contempladas en la Norma se extienden tanto a tratamientos en ficheros automatizados o informáticos como a ficheros en soporte papel.

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

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

F.4 Información y comunicación

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

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



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

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

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

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

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

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

Según lo establecido en su Reglamento, el Comité de Auditoría tiene entre sus funciones las siguientes:
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

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

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

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

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

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

F.6 Otra información relevante

No se considera necesario aportar más información.

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

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

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

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

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

Cumple [X] Explique [ ]

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

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

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

Ver epígrafes: D.4 y D.7

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

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

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

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

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

Ver epígrafe: B.6

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Explique [ ]

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Explique [ ]

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;

ii) La política de inversiones y financiación;

iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;

iv) La política de gobierno corporativo;

v) La política de responsabilidad social corporativa;

vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;

vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

b) Las siguientes decisiones :

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la junta general;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

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

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



1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

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

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

Ver epígrafes: D.1 y D.6

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Ver epígrafe: C.1.2

Cumple [X] Explique [ ]

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

Ver epígrafes: A.3 y C.1.3.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

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

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple [X] Explique [ ]

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

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple [X] Explique [ ]

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

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

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

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1 41

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Ver epígrafe: C.1.22

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

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

a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la junta, del consejo y demás que tenga la compañía;

c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

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

Ver epígrafe: C.1.34

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Ver epígrafe: C.1.29

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

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

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo;

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

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

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.20



Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

Ver epígrafe: C.1.41

Cumple [X] Explique [ ]

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

Ver epígrafe: C.1.40

Cumple [X] Explique [ ]

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

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

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

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

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

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

Ver epígrafe: C.1.3



Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

27. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico;

b) Otros consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

El punto b no aparece publicado explícitamente pero la información referida se encuentra disponible en las cuentas anuales auditadas (informe de gestión) que si se publica en la web de la sociedad.

28. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2 , A.3 y C.1.2

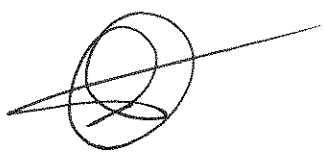
Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple [X] Explique [ ]



30. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

31. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo.

Y que cuando el consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al secretario del consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

32. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: C.1.9

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

33. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [X]

34. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

35. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

El artículo 21 de los Estatutos no contempla esta circunstancia.

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

37. Que cuando exista comisión delegada o ejecutiva (en adelante, "comisión delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.6

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

38. Que el consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión delegada y que todos los miembros del consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión delegada.

Cumple ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

39. Que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del comité de auditoría y de la comisión o comisiones de nombramientos y retribuciones figuren en el reglamento del consejo, e incluyan las siguientes:

a) Que el consejo designe los miembros de estas comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;

b) Que dichas comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la comisión.

c) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.4

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

40. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la comisión de auditoría, a la comisión de nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de cumplimiento o gobierno corporativo.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple [X] Explique [ ]

41. Que los miembros del comité de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple [X] Explique [ ]

42. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del comité de auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple [ ] Explique [X]

La Sociedad no tiene implantado un departamento de auditoría interna independiente pero dicha función la desarrolla el departamento de auditoría interna del Grupo PRYCONSA.

43. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al comité de auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [ ] Cumple parcialmente [X] Explique [ ]

Nos remitimos a la explicación dada en el punto G.42 anterior.

44. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafe: E

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.

b) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

a) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

b) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

46. Que el comité de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Explique [ ]

47. Que el comité de auditoría informe al consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

48. Que el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del comité de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: C.1.38

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ]

49. Que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: C.2.1

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

50. Que correspondan a la comisión de nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.

c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al consejo.

d) Informar al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: C.2.4

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

51. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

52. Que corresponda a la comisión de retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración:

i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;

ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: C.2.4

Cumple [X] Cumple parcialmente [ ] Explique [ ] No aplicable [ ]

53. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [X] Explique [ ] No aplicable [ ]

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

   En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.



3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

La Sociedad no está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24/02/2015.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí ☐ No ☒



Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

La formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión del 24 de febrero de 2015 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General. Dichas cuentas y el informe de gestión están extendidos en 124 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 124 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

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

Madrid 24 de febrero de 2015

D. Marco Antonio Colomer Barrigón
(Presidente y Consejero Delegado)

D. Juan Carlos Ureta Domingo
(Consejero)

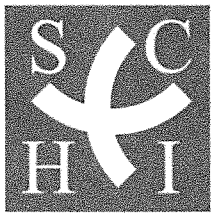
D. Jose Luis Colomer Barrigón
(Consejero)

Dña. Ofelia Marín-Lozano Montón
(Consejera)

D. Celestino Martín Barrigón
(Consejero)

D. José Juan Cano Resina
(Secretario no Consejero)

3. ANEXO 3: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO.



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER, S.A.

Annual Report
for the year ended 31 December 2013

9b, Boulevard Prince Henri
L 1724 Luxembourg
R.C.S. Luxembourg: B 165 103

Table of contents

Management Report 3

Corporate Governance Statement 27

Financial information 46

Director's Responsibility Statement 47

Consolidated Financial Statements 49

Report of the Réviseur d'Entreprises Agréé on the Consolidated Financial Statements 107

Annual Accounts 110

Report of the Réviseur d'Entreprises Agréé on the Annual Accounts 122

Management Report
for the year ended 31 December 2013

Management Report

for the year ended 31 December 2013

The Directors have pleasure in presenting their report, which constitutes the management report ("Management Report") as defined by Luxembourg Law, together with the audited consolidated financial statements and annual accounts as of 31 December 2013, and for the accounting year then ended. As permitted by Luxembourg Law, the Directors have elected to prepare a single Management Report covering both the Company and the Group. The Management Report relates to the consolidated financial statements and the annual accounts for the year ended 31 December 2013.

1. Background and origin

"SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIÉTÉ ANONYME" (hereinafter, the "Company") is a limited liability Company (société anonyme), incorporated under the laws of Luxembourg, having its registered office at 9b, Boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg, Grand-Duchy of Luxembourg and registered with the Luxembourg Company Register (Registre de Commerce et des Sociétés) under the number B165103. The Company activity includes the holding of equity interests in Luxembourg and/or foreign companies and mainly in Spanish Real Estate Investments Companies ("Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (hereinafter referred under the Spanish acronym "SOCIMI") or in other Companies, whether resident or not in Spain, which have a corporate purpose similar to those of Spanish SOCIMIs and which are subject to earnings distribution requirements that are similar to that established by legal or statutory policy for Spanish SOCIMIs.

Although as at 31 December 2012, the Company owned 100% of two subsidiaries (SOCIMI), as at 31 December 2013, the Company owns 100% of one SOCIMI incorporated under Spanish law, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A. since during the 2013 financial year a merger operation has been carried out. The merger operation is explained by a specific point within this Management Report.

The Company was incorporated by means of a contribution in kind operation, through which the shareholders of the initial two Subsidiaries contributed all their shares to the Company (equity), based on the valuation performed by the Board of Directors of the Company as at 1 December 2011. The valuation used was derived from the net equity of both Subsidiaries as of 30 September 2011 modified by fair value adjustments, which resulted in the share exchange ratio. By means of this share swap or contribution in kind operation, the Company held all the shares of the two Subsidiaries. The Company was incorporated with 3,784,368 Shares with a nominal value of EUR 60.10 resulting on an initial share capital of EUR 227,440,517.

On 15 December 2011, the Board decided to increase the share capital with an amount of EUR 40,136,523 through the issuance of 667,829 new shares with a nominal value of

EUR 60.10. On 31 December 2011, the Company's share capital of EUR 267,577,040 was formed by 4,452,197 shares with a nominal value of EUR 60.10 each. There is no class of Shares. The Shares have the same voting rights. The Company may issue further classes of Shares. The Company may also issue new Shares in order to finance acquisitions or to exchange such Shares in case of acquisitions. Such capital increase has been offered for subscription to existing Shareholders and external Shareholders approached for this purpose by the Company. Some of the founders or existing Shareholders have waived their rights for subscription of new Shares but two of them, PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. and COGEIN, S.L. subscribed a part of the capital increase (EUR 23,926,050.40). New investors were searched by the Company directly and subscribed the rest of the capital increase (EUR 16,210,472.50). All Shares of the Company have been issued under Luxembourg Law.

The Shares, representing the entire share capital of the Company, were admitted to trading on the Luxembourg Stock Exchange's regulated market and listed on the Official List of the Luxembourg Stock Exchange as at 21 December 2011. The Shares were accepted for clearance through Euroclear and Clear stream under common code number 072069463. The ISIN code of the Shares of the Company is LU0720694636 and the CBL long name SHS SAINTCROIX HOLDING IMMOBILIER S. A.

On 21 December 2011, all the shares of the Company were admitted to trading on the Luxembourg Stock Exchange. The share market price at 2013 year-end was EUR 58.50 per share.

During the financial year 2013, there has been no corporate operation affecting the Share Capital of the Company except for the operation explained under the point 6 of this Management Report with regards to the acquisition and disposal of 1,700 shares of the Company.

The Company engages mainly in the operation of leased assets.

2. Origin of the Subsidiaries

The two Subsidiaries wholly owned by the Company at its incorporation were, as well, incorporated as a result of two simultaneous partial splits described below:

1. COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, 2009, SOCIMI, S.A. (hereinafter "CIBRA") was created from the partial split of another company, ISLA CANELA, S.A., on 29 December 2009. The new Company, CIBRA, was set up with the leased assets of ISLA CANELA, S.A. valued at EUR 103,840,000. The assets were valued by TECNITASA, an independent expert appointed for this purpose by the Spanish Mercantile Registry. The deed of the partial split and the incorporation of CIBRA were filed with the Mercantile Registry of Madrid on 8 February 2010 and effective from 30 December 2009 (date of initial entry, and from 1 January 2009 for accounting

purposes). The Company's registered office is at Glorieta de Cuatro Caminos, 6-7, Madrid.

2. COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS, 2009, SOCIMI, S.A. (hereinafter "CIRU") was created from the partial split of another Company, COGEIN, S.L., that took place on 22 December 2009. This new Company, CIRU, was set up with the leased assets of COGEIN, S.L., valued at EUR 107,860,208. The assets were valued by GABINETE DE TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A., an independent expert appointed for this purpose by the Spanish Mercantile Registry. The deed of the partial split and incorporation of CIRU was filed with Mercantile Registry of Madrid on 26 January 2010, and effective from 29 December 2009 (date of initial entry, and from 1 January 2009 for accounting purposes). The Company registered office is at San Vicente Ferrer 60, Madrid.

3. Subsidiaries´ Corporate Purpose

The bylaws of both Subsidiaries, (wholly owned by the Company), fully comply with the Spanish law 11/2009 of 26 October 2009, on "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (Real Estate Investment Trusts, or its Spanish acronym, SOCIMI)". The **Subsidiaries´ Corporate Purpose** is as follows:

- The acquisition and development of urban properties earmarked for lease. Development activities include the refurbishment of buildings under the terms and conditions established in VAT Law 37/1992, of 28 December.
- The ownership of interests in the share capital of other real estate investment trusts ("REITs" or "SOCIMI") or other companies not resident in Spain with a company object identical to that of the former, which are subject to a regime similar to that established for the REITs in relation to the obligatory profit distribution policy stipulated by law or the bylaws.
- The ownership of interests in the share capital of other companies, resident or not in Spain, the principal company purpose of which is the acquisition of urban properties earmarked for lease, which are subject to the regime established for REITs in relation to the obligatory profit distribution policy stipulated by law or the bylaws and meet the investment and borrowing requirements referred to in Articles 3 and 7 of Law 11/2009, of 26 October.
- The ownership of shares or investments in property collective investment undertakings governed by Collective Investment Undertakings Law 35/2003, of 4 November.
- The performance of other ancillary financial and non-financial activities that generate rental income, which as a whole represent at least 20% of the Company's rental income in each tax period.

The aforementioned business activities may also be fully or partially carried on indirectly by the Subsidiaries through investments in other companies with a similar object. All activities required by law to meet special requirements that are not met by the Company are excluded.

In view of the business activities currently carried on by the Subsidiaries, it does not have any environmental liability, expenses, assets, provisions or contingencies that might be material with respect to its equity, financial position or results. Therefore, no specific disclosures relating to environmental issues are included in these notes to the financial statements.

4. Subsidiaries´ Special Regulation

The Subsidiaries are regulated by **Real Estate Investment Trusts Law 11/2009, of 26 October.** Article 3 of Law 11/2009, of 26 October establishes the investment requirements of this type of company:

1. REITs must have invested at least 80% of the value of their assets in urban properties earmarked for lease, in land to develop properties to be earmarked for that purpose, provided that development begins within three years following its acquisition, and in equity investments in other companies referred to in Article 2.1 of Law 11/2009, of 26 October. The value of the asset is calculated based on the average of the quarterly individual balance sheets of the year. To calculate this value, the Company may opt to substitute the carrying amount for the fair value of the items contained in these balance sheets, which will apply to all the balance sheets of the year. The money or collection rights arising from the transfer of the aforementioned properties or investments made in the year or in prior years will not be included in the calculation, as appropriate, provided that, in the latter case, the reinvestment period referred to in Article 6 of Law 11/2009, of 26 October has not expired.
2. Also, at least 80% of the rental income from the tax period corresponding to each year, excluding the rental income deriving from the transfer of the ownership interests and the properties used by the company to achieve its principal object, once the retention period referred to below has elapsed, should be obtained from the lease of properties and dividends or shares of profits arising from the aforementioned investments. This percentage must be calculated on the basis of the consolidated profit if the company is the parent of a group, in accordance with the criteria established in Article 42 of the Spanish Commercial Code, regardless of its place of residence and of the obligation to formally prepare consolidated financial statements. This group must be composed exclusively of REITs and the other companies referred to in Article 2.1 of Law 11/2009, of 26 October.
3. The properties included in the company's assets should remain leased for at least three years. For properties developed by the company, the term will be seven years. The time during which the properties have been made available for lease will be

included in calculating this term, with a maximum of one year. The term will be calculated:

a. For properties included in the company's assets before the company avails itself of the regime, from the beginning of the first tax period in which the special tax regime established in Law 11/2009, of 26 October applies, provided that at that date, the asset is leased or made available for lease; otherwise b) shall apply.
b. For properties developed or acquired subsequently by the company, from the date on which they were leased or made available for lease for the first time.
c. In the case of shares or ownership interests in the companies referred to in Article 2.1 of Law 11/2009 of 26 October, they should be retained on the asset side of the company's balance sheet for at least three years following their acquisition or, as appropriate, from the beginning of the first tax period in which the special tax regime established in Law 11/2009, of 26 October applies.

4. In order to ensure adequate diversification of the property investments, the companies' assets must include at least three properties, none of which may represent more than 40% of the company's assets at the date of acquisition. This calculation will be performed on the consolidated balance sheet of the group referred to in Article 2.1 and the company may opt to substitute the carrying amount of the items included in the aforementioned balance sheet with their market value.

As established by Transitional Provision 1 of Real Estate Investment Trusts Law 11/2009, of 26 October, the company may opt to apply the special tax regime under the terms and conditions established in Article 8 of Law 11/2009, even though it does not meet the requirements established therein, provided that such requirements are met within two years after the date of the option to apply that regime.

Non-compliance of this condition implies that the Company will file income tax returns under the general tax regime from the tax period in which the aforementioned condition is not met. The Company will also be obliged to pay, together with the amount relating to the aforementioned tax period, the difference between the amount of tax payable under the general tax regime and the amount paid under the special tax regime in the previous tax periods, including any applicable late-payment interest, surcharges and penalties.

Subsequent regulatory update: Notwithstanding the foregoing, Law 16/2012 was approved on 27 December 2012, whereby various tax measures were adopted aimed at consolidating public finances and promoting economic activities, by introducing certain amendments to the tax and legal regimes of Real Estate Investment Trusts (SOCIMI) and also to investment and other requirements. The most noteworthy amendments to the aforementioned Law, which came into force on 1 January 2013, are as follows:

1. Flexibility of entry and of property-holding criteria: there is no minimum to the number of properties that must be contributed in the incorporation of a REIT,

except in the case of housing units, where a minimum contribution of eight is required. Properties must remain on the Company's balance sheet for a minimum period of 3 years, instead of the seven-year period required previously.

2. Lower capital requirements and unrestricted leverage threshold: the minimum capital required has been reduced from EUR 15 million to EUR 5 million, eliminating the restriction on the maximum debt limit of the property investment vehicle.
3. Decrease in distribution of dividends: before this Law came into force, the obligatory distribution of profit was 90%, and this obligation was reduced to 80% from 1 January 2013.
4. A 0% corporate income tax rate was established for REITs. However, when the dividends paid by the REIT to its shareholders with an ownership interest of more than 5% are exempt or taxed at a rate below 10%, the REIT will be subject to a special charge of 19%, which shall be treated as corporate income tax on the amount of the dividend paid to the shareholders. If it applies, this special charge must be paid by the REIT within two months after the dividend payment date.

5. Merger operation affecting to the Subsidiaries

In 2013, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, 2009, SOCIMI, S.A.U. (the absorbing company) was merged into COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS, 2009, SOCIMI, S.A.U. (the absorbed company).

The main aspects included in this merger plan, approved by the sole director of both companies on 20 June 2013, were as follows:

- COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, 2009, SOCIMI, S.A.U. absorbs COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS, 2009, SOCIMI, S.A.U. which is dissolved without liquidation, thereby acquiring all its assets and liabilities by universal succession and is subrogated to its rights and obligations under the regime provided for in Article 49 of Law 3/2009, of 3 April, on structural changes to companies. By virtue of the aforementioned Article, as a result of indirectly owning all the shares of the absorbed company, the intervention of independent experts, the issuance of reports on the merger plan by the directors, disclosures 2, 6, 9 and 10 of Article 31 of Law 3/2009, or the approval of the merger by the shareholders at the General Meeting of the absorbed company were not required. However, an official appraisal of the absorbed company was performed, which was conducted by an expert (Arco Valoraciones, S.A.) appointed by the Mercantile Registry of Madrid. The result of the appraisal was positive and, therefore, the appraisal was certified through which the merger of both companies became effective.

- The date from which the transactions of COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS, 2009, SOCIMI, S.A.U. must be considered to have been performed for accounting purposes by COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, 2009, SOCIMI, S.A.U. is 1 January 2013.
- The merger was executed in a public deed on 25 June 2013, was submitted for registration at the Madrid Mercantile Registry on 26 June 2013 and was definitively registered on 8 November 2013 and in accordance with Article 55.1 of the Spanish Mercantile Registry Regulations, the date of registration was taken to be the date of the filing entry, i.e. 26 June 2013.
- The capital increase was performed by increasing the share capital of COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES, 2009, SOCIMI, S.A.U. (absorbing company) by EUR 138,070,000, which corresponded to the value of the equity of COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS, 2009, SOCIMI, S.A.U. (absorbed company) at 31 December 2012, in accordance with Article 36 of Law 3/2009, of 3 April on structural changes to companies. The aforementioned capital increase was performed by increasing the nominal value of the shares by EUR 138.07, which currently stand at EUR 257.16.
- As a result of the aforementioned transaction, the merger reserves stood at EUR 233.

6. Activity and highlights of the Company

Given the Corporate Purpose of the Company, holding of shares, the Company is the result of the consolidation of the financial investments in Spanish Companies, whose main purposes are the acquisition and/or construction of real-estate assets for lease purpose.

During 2013, the total consolidated revenues amounted up to EUR 15,216,006, (EUR 16,492,470 in 2012), with consolidated losses from operations of EUR 234,833 (-2%), (EUR 4,492,011, (-27%) in 2012). This figure includes charges of depreciation and amortization for the amount of EUR 4,366,555, (EUR 3,573,963 in 2012) as well as impairment losses amounted up to EUR 8,166,595 (EUR 14,200,863 in 2012). The Company has recorded positive net financial result for the amount of EUR 1,720,437, (EUR 1,928,101 in 2012). As result, the consolidated profit for the period, after taxes, has amounted up to EUR 1,482,394 (losses of EUR 2,595,181 in 2012).

At 31 December 2013, the Company did not hold any treasury shares. Nevertheless, it is important to point out that as at 23 July 2013 one of the shareholders of the Company, BARMAR SIETE, S.L., sold 1,700 shares of the Company for a total amount of EUR 100,164 through the Luxembourg Stock Exchange (EUR 58.92 each). The total number of shares was acquired by the Company itself. At the date of the close of the books, the Company has no treasury shares since all of them (1,700 shares) were also sold to market through the Luxembourg Stock Exchange. The sale operation was performed as at 5 December 2013 with no

effect in the results of the Company as at 31 December 2013 since the selling price was fixed at EUR 58.92 each.

Below there is a comparison table of the main figures of the Consolidated Profit and Loss Account for the year ended 31 December 2013 in comparison to financial year 2012:

EUR	2013		2012	
Revenues	15,216,006		16,492,470	
EBITDA	**12,189,600**	**80%**	**13,174,098**	**80%**
Depreciation and amortization charge	(4,366,555)		(3,573,963)	
Impairment losses on assets	(8,166,595)		(14,200,863)	
Net Result	**1,482,394**	**10%**	**(2,595,181)**	**(16%)**

Revenues

In 2013, revenues have kept quite similar to the revenues obtained in 2012 with a slight decrease of 8% mainly motivated by the change of lease conditions in some assets (mainly hotels). The detail of revenues, square meters and occupancy rate per assets and activity in 2013 compared to 2012 is as follows:

	2013				2012			
Property	**Revenues**	**%**	**M2**	**Occup. rate**	**Revenues**	**%**	**M2**	**Occup. rate**
Meliá Atlántico Hotel	1,125,613	7.40%	20,116		1,840,774	11.16%	30,311	
Barceló Isla Canela Hotel	1,991,929	13.09%	17,756		1,930,500	11.71%	20,494	
Tryp Atocha Hotel	1,403,864	9.23%	8,621		1,749,500	10.61%	9,229	
Iberostar Isla Canela Hotel	1,301,768	8.56%	18,114		1,938,043	11.75%	27,500	
Tryp Cibeles Hotel	1,177,477	7.74%	6,881		1,139,826	6.91%	6,495	
Playa Canela Hotel	1,018,585	6.69%	13,408		1,024,553	6.21%	20,050	
Isla Canela Golf Hotel	88,092	0.58%	3,860		274,291	1.66%	4,378	
Hotels	**8,107,328**	**53.28%**	**88,756**	**100.00%**	**9,897,487**	**60.01%**	**118,457**	**100.00%**
Pradillo, 42	1,521,761	10.00%	7,345		1,472,017	8.93%	7,252	
Sanchinarro VI	2,360	0.02%	4,179		-	-	4,272	
Sanchinarro VII	9,400	0.06%	3,286		-	-	3,399	
Coslada III	6,006	0.04%	4,499		-	-	4,499	
Vallecas Comercial I	8,030	0.05%	3,390		1,200	0.01%	3,282	
Gran Vía 1 - 2º Right	102,160	0.67%	542		83,485	0.51%	530	
Gran Vía 1 - 1º Right	112,900	0.74%	542		90,032	0.55%	554	
Gran Vía 1 – 2º Left	93,979	0.62%	461		74,677	0.45%	430	
Sanchinarro V	-	-	271		-	-	270	
Offices	**1,856,596**	**12.20%**	**24,515**	**39.59%**	**1,721,411**	**10.44%**	**24,488**	**35.91%**
Gran Vía, 34	2,542,788	16.71%	3,348		2,482,026	15.05%	3,231	
Plaza de España	1,456,131	9.57%	2,858		1,188,626	7.21%	3,350	
San Antón 25 and 27	190,087	1.25%	1,736		276,241	1.67%	1,736	
Vallecas Comercial II	165,600	1.09%	3,370		13,800	0.08%	3,370	
Marina Isla Canela Shop. Centre	235,062	1.54%	2,442		257,430	1.56%	6,119	
Albalá 7	233,934	1.54%	1,521		226,609	1.37%	1,522	
Gran Vía 1 - 1º Left	103,073	0.68%	442		112,993	0.69%	461	
Dulcinea 4	111,506	0.73%	1,037		113,875	0.69%	922	
Caleruega	101,200	0.67%	362		96,400	0.58%	362	
Rutilo	83,244	0.55%	593		80,896	0.49%	593	
Commercial premises	**5,222,625**	**34.32%**	**17,709**	**87.21%**	**4,848,896**	**29.40%**	**21,666**	**60.14%**
Total rent revenues	**15,186,549**	**99.81%**	**130,980**	**87.37%**	**16,467,794**	**99.85%**	**164,611**	**85.22%**
Other revenues	29,457	0.19%	-	-	24,677	0.15%	-	-
Total	**15,216,006**	**100.00%**	**130,980**	**87.37%**	**16,492,471**	**100.00%**	**164,611**	**85.22%**

As commented, revenues have fallen down by 8% but the occupancy rate has increased 2 points from 85.22% in 2012 to 87.37% in 2013.

It is important to point out that 53% of revenues are generated from hotels assets (60% in 2012), 12% from offices assets (10% in 2012) and 34% from commercial premises (30% in 2012) with an occupancy rate of 87.37% (85.22% in 2012) on an average basis. Hotels are fully rented as well as in 2012; offices are partially rented with a rate of 39.59% (35.91% in 2012). Commercial premises are rented at 87.21% (60.14% in 2012). Management of the Company consider that the occupancy rate will be increased during 2014 to get between 90 and 95%.

In addition, from a geographical point of view, the most part of revenues are generated in Madrid and Huelva (all of them in Spain). At this respect, Madrid has increased its contribution to the total revenues by 4 points to the detriment of Huelva. The detail of the weight of the revenues is as follows:

	2013		2012	
Location	**Revenues**	**%**	**Revenues**	**%**
Madrid	7,808,740	51%	7,737,336	47%
Huelva	5,761,049	38%	7,290,267	44%
Castellón	1,456,131	10%	1,188,626	7%
Cáceres	190,086	1%	276,241	2%
Total	**15,216,006**	**100%**	**16,492,470**	**100%**

EBITDA

As a percentage of revenues, it has no variation between years, (80% on revenues). It is an important positive sign of strength in the quality of rental contracts and tenant. Despite the short fall of revenues by 8%, the gross margin of the Company remains very similar, calculated as percentage on revenues. Despite the decrease in revenues by EUR 1,276,464, the EBITDA of the Company only has decreased by EUR 984,498.

Impairment losses

It has amounted up to by EUR 8,166,595 (EUR 14,200,863 in 2012). The figure for 2013 includes EUR 8,911,385 of impairment losses, EUR 807,831 of impairment losses reversed and EUR 63,041 of losses coming from disposals operations.

Whenever there are indications of impairment, the Company (through its Subsidiary) tests the investment property for impairment to determine whether the recoverable amount of the assets has been reduced to below their carrying amount. Recoverable amount is the higher of fair value less costs to sell and value in use. The Subsidiary commissioned an asset appraisal issued on 28 January 2014 from an independent valuator, CBRE Valuation Advisory, S.A., to determine the fair value of all of its investment property at year-end. These appraisals were performed on the basis of the lower of replacement value and market rental value (which consists of capitalizing the net rental income from each property and discounting the future flows). The fair value was calculated using discount rates acceptable to a prospective investor, which were in line with those used in the market for properties of similar characteristics in similar locations. The

appraisals were conducted in accordance with the Appraisal and Valuation Standards issued by the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) of the United Kingdom.

According to these appraisals, the fair value of certain real estate assets is lower than their carrying amount and, accordingly, the Company has calculated the corresponding impairment losses. The detail of the properties for which it was necessary to recognise an impairment loss thereon is as follows:

	Impairment Loss	
Property	**2013**	**2012**
Tryp Atocha Hotel	1,677,211	4,593,608
Meliá Atlántico Hotel	1,587,780	1,151,592
Iberostar Isla Canela Hotel	1,539,483	-
Sanchinarro VI offices	952,072	-
Plaza de España	729,345	3,811,786
Sanchinarro VII	522,346	140,113
Vallecas Comercial I	488,924	-
Coslada III	401,313	192,616
Playa Canela Hotel	271,805	772,005
Marina Isla Canela Shopping Centre	206,619	1,029,184
San Antón 25 and 27	90,809	281,338
Isla Canela Golf Hotel	37,101	230,369
Sanchinarro V	33,521	-
Gran Vía 1 - 2º Right	15,711	655,270
Gran Vía 1 - 1º Right	-	843,819
Gran Vía 1 - 1º Left	-	519,817
Gran Vía 1 - 2º Left	335,334	406,437
Vallecas Comercial II	14,616	241,337
Albalá, 7	7,251	-
Rutilo	144	142,605
Total impairment losses	**8,911,385**	**15,011,896**

In addition, according to the mentioned valuations, the detail of assets for which the Company has reversed impairments losses in 2013 is shown above.

	Reversal	
Property	**2013**	**2012**
Caleruega	406,437	-
Tryp Cibeles Hotel	11,221	190,697
Pradillo, 42	281,217	413,407
Albalá 7	-	117,594
Gran Vía 1 - 1º Left	39,697	-
Gran Vía 1 - 1º Right	44,782	-
Dulcinea 4	24,477	89,335
Total impairment losses reversed	**807,831**	**811,033**

Also, in accordance with the appraisals conducted, the fair value of the property investments of the Company evidences unrecognised unrealised gains (from comparing the updated gross fair market value and the carrying amount) of EUR 36,655,862 (EUR 30,609,106 in 2012). Most part of this amount is associated to the premises located at Gran Vía, 34, Caleruega (both in Madrid) and the Barceló Isla Canela Hotel (Ayamonte - Huelva).

Main hypothesis considered in the valuation of assets (capitalization, discounted cash flow and market price) carried out by CBRE as at 31 December 2013 are as follows:

Property	Capitalization	
	Initial Yield	Equivalent Yield
Gran Vía, 34	5.00%	5.66%
Pradillo, 42	9.25%	6.55%
San Antón 25 and 27	0.00%	6.50%
Albalá, 7	8.55%	8.26%
Gran Vía 1 - 2º Right	5.98%	5.60%
Gran Vía 1 - 1º Left	5.95%	5.60%
Gran Vía 1 - 1º Right	5.98%	5.60%
Gran Vía 1 - 2º Left	6.00%	5.60%
Dulcinea 4	8.20%	7.75%
Caleruega	7.88%	7.25%
Rutilo	8.19%	7.45%

Property	Discounted Cash Flow					
	I.R.R.	Discounted rate	Yield year 1	Yield year 2	Yield year 3	Yield at exit
Meliá Atlántico Hotel	9.97%	10.50%	5.85%	6.54%	7.13%	7.00%
Barceló Isla Canela Hotel	10.49%	11.00%	7.87%	8.07%	8.27%	7.75%
Tryp Atocha Hotel	8.66%	9.50%	6.13%	6.13%	8.31%	6.75%
Iberostar Isla Canela Hotel	9.96%	10.50%	6.83%	7.11%	7.59%	7.50%
Tryp Cibeles Hotel	8.45%	9.00%	5.95%	6.09%	6.25%	6.25%
Playa Canela Hotel	11.11%	10.75%	7.11%	7.68%	8.08%	7.60%
Plaza de España	10.00%	-	13.08%	13.40%	13.74%	7.00%
Isla Canela Golf Hotel	10.23%	11.00%	2.67%	8.43%	8.68%	8.00%
Marina Isla Canela Shopping Centre	9.50%	-	6.97%	8.12%	8.49%	9.00%

Property	Market price
	€/m2
Sanchinarro VI	2,866 €/m2
Sanchinarro VII	3,019 €/m2
Coslada III	2,032 €/m2
Vallecas Comercial II	1,678 €/m2
Vallecas Comercial I	1,607 €/m2
Sanchinarro V	2,852 €/m2

Dividends

Pursuant to Article 9.2 of Real Estate Investment Trusts Law 11/2009, of 26 October, amended by Spain Law 16/2012 of 27 December, tax self-assessments are performed on the basis of the proportion of taxable profit for the tax period that corresponds to dividends distributed out of profit for the year.

During 2013, the Company has obtained dividends from COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. for the amount of EUR 156,295 according to the following detail:

Subsidiary	2013	2012
COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U.	156,295	3,585,667
COMPAÑIA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U.	-	469,484
Total dividends paid	**156,295**	**4,055,151**

The dividend paid by the Subsidiary in 2013 was approved by the General Annual Meeting of COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. which was held on 20 June 2013 and was fully paid as of 12 July 2013. It comes as result of the positive Net Result of the Subsidiary at the end of 2012 (EUR 199,922). According to the local regulatory requirements, a net amount of EUR 156.295 was distributed to the Company in 2013 as dividends.

In 2012 the dividends received by the Company were originated by the positive results of the Subsidiaries in 2011.

7. Activity of the Company (through its Subsidiary)

I. Properties

At 31 December 2013, the Company owns the following Real Estate Assets:

1) **Hotels:** (88,756 square meters representing 68% of the total available surface for rent with a 100% of occupancy rate. These assets generates 53% of total revenues)

The Company is the owner of 5 hotels currently held to earn rentals located in Isla Canela Tourist Resort (Huelva):

- Hotel Isla Canela Golf: a four star hotel located on a golf course with 58 rooms (116 beds). After the early cancellation of the lease agreement entered into with Vincci Hoteles, S.A. (which took place in 2011) due to non-payment by the latter, which gave rise to the cancellation and to the execution of the bank guarantee for payment of the rent, the Subsidiary decided to sign a lease agreement with a related party (associated), Isla Canela, S.A., by which this company is currently operating the hotel under a lease contract. The lease was arranged on 31 December 2012 with the related company Isla Canela, S.A., to commence activities on or after 14 January 2013. The term of the lease was extended until 31 December 2014. However, once the initial term has expired, the lease may be extended by three-year periods, provided that an agreement has been reached previously by the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Hotel Barceló Isla Canela: a four star hotel located on the sea front with 350 rooms (700 beds) and held to earn rentals from Barceló Arrendamientos Hoteleros, S.L. The lease commenced on 1 March 2006, expires on 31 December 2022, and is renewable at the discretion of the parties. Also, the parties may terminate the agreement without

incurring any penalties in 2017. In relation to future rental income, the agreement provides for annual CPI-linked increases.

- Hotel Iberostar Isla Canela: a four star hotel located on the sea front with 300 rooms (600 beds) and held to earn rentals from Hispano Alemana de Management Hotelero, S.A. the lease commenced on 1 December 2007 and was renewed in 2012. It expires on 31 October 2022 and is renewable at the discretion of the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Hotel Playa Canela: a four star hotel located on the sea front with 202 rooms (404 beds) and held to earn rentals from Grupo Hoteles Playa, S.A. The lease commenced on 15 July 2002, expires on 31 October 2022, and is renewable at the discretion of the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Hotel Meliá Atlántico: a four-star hotel located on the sea front with 359 rooms (718 beds) and held to earn rentals from Meliá Hotels International, S.A. from April 2013 according to the lease arrangement signed in May 2012. The lease will commence in April 2013 for a term of ten years (May 2022) and the parties may terminate it in 2017 without incurring any penalties, provided that certain conditions are met. The lease provides for annual CPI-linked increases.

In addition, the Company is also the owner of 2 hotels located in Madrid:

- Hotel Tryp Cibeles (Hotel Sol Meliá): four-star hotel located at Mesonero Romanos, 13 (Gran Vía- Madrid), with 132 rooms. Operated by Sol Meliá. The lease commenced on 10 February 1998 and expired on 10 February 2008. It was subsequently extended until 15 March 2020, renewable at the discretion of the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Hotel Tryp Atocha: four-star hotel located at Atocha, with 150 rooms and operated by Sol Meliá. The lease commenced on 4 June 1999 and expired on 4 June 2009, and was subsequently extended until 24 March 2022, renewable at the discretion of the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.

2) **Offices:** (24,515 square meters representing 19% of the total available surface for rent with a 40% of occupancy rate. These assets generates 12% of total revenues:
   - Premises at Pradillo 42: five premises for office use. The lease commenced on 27 February 2009 and expires on 27 February 2019, renewable at the discretion of the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.
   - 46 offices and parking spaces located in the 6, 8, 10 and 12 Manuel Pombo Angulo Street, Madrid (Sanchinarro VI)
   - 36 offices and parking spaces located in the 20, 22 and 24 Manuel Pombo Angulo Street, Madrid (Sanchinarro VII)
   - 33 offices and parking spaces located in the 85 of Constitución Ave., Coslada (Madrid) (Coslada III)

- 31 offices and parking spaces located in the 2 and 4 Tineo Street, Madrid (Vallecas Comercial I) operated under lease to various lessees
- Premises at Gran Vía, 1: 3 premises for office use. Current tenants are G2 WORLDWIDE, S.A. (2 offices) and ARKADIN SPAIN SERVICIOS DE TELECONFERENCIA, S.L. (1 office)
- 3 offices and parking spaces located in the 14, 16 and 18 Manuel Pombo Angulo Street, Madrid (Sanchinarro V)

3) **Commercial:** (17,709 square meters representing 14% of the total available surface for rent with an 87% of occupancy rate. These assets generates 34% of total revenues:
   - Premises at Gran Vía, 34: two commercial premises in c/Gran Vía. Operated by Inditex (Zara). The lease commenced on 24 April 2000 and expires on 3 May 2025. It is renewable at the discretion of the parties and can be terminated in 2020. The lease provides for annual CPI-linked increases.
   - Premises at Plaza España (Castellón) operated by Inditex (Zara). The lease commenced on 1 July 2007 and expires on 18 November 2023, renewable at the discretion of the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.
   - Premises at San Antón 25 and 27 (Cáceres): two commercial premises and eight premises for residential use. During 2013, the commercial premises have been operated by PUNTO ROMA. Although the lease commenced on 15 July 2005 and expires on 15 December 2035, the Subsidiary and the tenant agreed to terminate it in advance at the end of 2013.
   - Three commercial premises and 48 parking spaces located in the 1 and 3 Valderebollo Street, Madrid (Vallecas Comercial II) operated under lease to Inversión y Gestión Acebo 2000, S.L.
   - Marina Isla Canela Shopping Centre: operated under lease by various lessees
   - Premises at Albalá 7: premises for commercial use. Operated under lease by CAPRABO, S.A. The lease commenced on 31 July 2002 and expires on 31 July 2027. The lessee may terminate the lease in 2016 provided that twelve months' notice is given. The lease provides for annual CPI-linked increases.
   - Property for commercial use on the 1 Gran Vía Street, Madrid. The current tenant is GULA GULA MADRID, S.L.
   - Premises at Dulcinea: basement for commercial use. Operated under lease by JAVISA SPORT, S.L. The lease commenced on 17 February 2003 and expires on 17 February 2018, renewable at the discretion of the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.
   - Five commercial premises located on the 66 Caleruega Street, Madrid. The current tenant is Begope Restauración, S.L.
   - Premises at Rutilo: five premises for commercial use (ground floor)

The **fair value** of the investment property at the end of 2013 in comparison to the book value detailed by properties is as follows (in Euro):

		2013				
	Location	Net Book Value	%	Fair Value	%	Unrealised Gains
Barceló Isla Canela Hotel	Huelva	21,026,938		24,428,000		3,401,062
Meliá Atlántico Hotel	Huelva	28,630,000		28,630,000		-
Iberostar Isla Canela Hotel	Huelva	21,445,000		21,445,000		-
Tryp Cibeles Hotel	Madrid	19,165,671		19,680,000		514,329
Tryp Atocha Hotel	Madrid	21,645,000		21,645,000		-
Playa Canela Hotel	Huelva	13,450,000		13,450,000		-
Isla Canela Golf Hotel	Huelva	3,603,000		3,603,000		-
Hotels		**128,965,609**	**57%**	**132,881,000**	**51%**	**3,915,391**
Pradillo 42	Madrid	16,571,000		16,571,000		-
Gran Vía 1-2º Right	Madrid	1,808,000		1,808,000		-
Gran Vía 1-1º Right	Madrid	1,726,000		1,726,000		-
Gran Vía 1-2º Left	Madrid	1,538,000		1,538,000		-
Sanchinarro V	Madrid	605,000		605,000		-
Sanchinarro VI	Madrid	9,057,000		9,057,000		-
Sanchinarro VII	Madrid	7,205,000		7,205,000		-
Vallecas Comercial I	Madrid	3,369,000		3,369,000		-
Coslada III	Madrid	6,245,000		6,245,000		-
Offices		**48,124,000**	**22%**	**48,124,000**	**18%**	**-**
Marina Isla Canela Shop. Center	Huelva	2,355,000		2,355,000		-
Gran Vía 1-1º Left	Madrid	1,778,000		1,778,000		-
Vallecas Comercial II	Madrid	3,612,000		3,612,000		-
Caleruega	Madrid	969,361		1,224,000		254,639
Rutilo	Madrid	1,025,000		1,025,000		-
Pza. España	Castellón	10,150,000		10,150,000		-
Dulcinea 4	Madrid	1,359,000		1,359,000		-
Albalá 7	Madrid	2,562,000		2,562,000		-
Gran Vía 34	Madrid	20,184,168		52,670,000		32,485,832
San Antón 25 and 27	Cáceres	3,295,000		3,295,000		-
Commercial premises		**47,289,529**	**21%**	**80,030,000**	**31%**	**32,740,471**
Total		**224,379,138**	**100%**	**261,035,000**	**100%**	**36,655,862**

In addition, the detail as at 31 December 2012 is as follows (in Euro):

		2012				
	Location	Net Book Value	%	Fair Value	%	Unrealised Gains
Barceló Isla Canela Hotel	Huelva	21,428,937		24,428,000		2,999,063
Meliá Atlántico Hotel	Huelva	28,653,000		28,653,000		-
Iberostar Isla Canela Hotel	Huelva	21,411,927		21,439,000		27,073
Tryp Cibeles Hotel	Madrid	19,678,000		19,678,000		-
Tryp Atocha Hotel	Madrid	24,015,000		24,015,000		-
Playa Canela Hotel	Huelva	13,878,000		13,878,000		-
Isla Canela Golf Hotel	Huelva	3,555,000		3,555,000		-
Hotels		**132,619,864**	**57%**	**135,646,000**	**51%**	**3,026,136**
Pradillo 42	Madrid	16,571,000		16,571,000		-
Gran Vía 1-2º Right	Madrid	1,480,230		1,480,230		-
Gran Vía 1-1º Right	Madrid	1,865,770		1,865,770		-
Gran Vía 1-2º Left	Madrid	1,725,000		1,725,000		-
Sanchinarro V	Madrid	644,450		644,450		-
Sanchinarro VI	Madrid	10,396,703		10,396,703		-
Sanchinarro VII	Madrid	8,010,247		8,010,247		-
Vallecas Comercial I	Madrid	3,910,085		3,910,085		-
Coslada III	Madrid	6,740,472		6,740,472		-
Offices		**51,343,957**	**22%**	**51,343,957**	**20%**	**-**
Marina Isla Canela Shop. Center	Huelva	2,614,000		2,614,000		-
Gran Vía 1-1º Left	Madrid	1,778,000		1,778,000		-
Vallecas Comercial II	Madrid	3,660,342		3,660,342		-
Caleruega	Madrid	975,064		1,255,000		279,936
Rutilo	Madrid	1,046,000		1,046,000		-
Pza. España	Castellón	11,082,000		11,082,000		-
Dulcinea 4	Madrid	1,359,000		1,359,000		-
Albalá 7	Madrid	2,614,000		2,614,000		-
Gran Vía 34	Madrid	20,520,966		47,824,000		27,303,034
San Antón 25 and 27	Cáceres	3,451,000		3,451,000		-
Commercial premises		**49,100,372**	**21%**	**76,683,342**	**29%**	**27,582,970**
Total		**233,064,193**	**100%**	**263,673,299**	**100%**	**30,609,106**

II. Investments and disposals in 2013

In 2013 the Subsidiary has not invested in the acquisition of new real estate assets. Nevertheless, some refurbishment works have been performed in the Meliá Atlántico Hotel, Iberostar Isla Canela Hotel and Isla Canela Golf Hotel. The total amount invested has amounted up to EUR 4,269,296.

The main disposals in 2013 for a gross amount of EUR 485,324 relate to sales of properties in Sanchinarro VI and VII, which were sold to third parties at a net loss of EUR 63,041. The aforementioned amount was recognised in the Subsidiary´s income statement at 31 December 2013 under "Impairment and gains or losses on disposals of non-current assets - Losses on disposals and other".

III. Acquisition of treasury shares

At 31 December 2013, la Company did not hold any treasury shares.

Nevertheless, as at 23 July 2013 one of the shareholders of the Company, BARMAR SIETE, S.L., sold 1,700 shares of the Company for a total amount of EUR 100,164 through the Luxembourg

Stock Exchange (EUR 58.92 each). The total number of shares was acquired by the Company itself. At the date of the close of the books, the Company has no treasury shares since all of them (1,700 shares) were also sold to market through the Luxembourg Stock Exchange. The sale operation was performed as at 5 December 2013 with no effect in the results of the company as at 31 December 2013 since the selling price was fixed at EUR 58.92 each.

IV. Bank borrowings

The company has no debt. The Subsidiary has bank borrowings relating to loans arranged with Caixa Bank. The purpose of the loan from Caixa Bank is to finance the investment in the commercial asset located in Castellón, which were acquired in 2011. As at 31 December 2013, the total amount pending repayment is EUR 6,981,723.

Finance income from third parties includes mainly the income earned by the Subsidiary for the amount of EUR 318,425 arising from the repayment in advance of the loan granted by Caja Extremadura, which mortgaged the property at San Antón, in Cáceres.

The detail, by maturity, at 31 December 2013 is as follows:

	2014	2015	2016	2017	2018 and subsequent years	Total
Bank borrowings	1,199,965	1,166,727	1,183,689	1,203,139	2,228,203	6,981,723
Total	**1,199,965**	**1,166,727**	**1,183,689**	**1,203,139**	**2,228,203**	**6,981,723**

V. Events after the reporting period

On 14 February 2014, the Board of Directors agree to recommend to the shareholders of the Company during an Extraordinary General Meeting planned on 20 March 2014 to proceed to the transfer of the registered seat of the Company from Luxembourg to Spain and to proceed to the change of nationality of the Company without dissolution or preliminary liquidation of the Company which will continue to exist under the Spanish nationality and will continue as a "sociedad anonima" under the Spanish law, under the special tax regime of the SOCIMI´s (SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO). At this respect, the Company will be regulated by the Spanish Real Estate Investment Trusts Law 11/2009, of 26 October and its amendment Spanish Law 16/2012 approved on 27 December 2012. It is also recommended that the 4,452,197 shares of the company will continue being listed in the Luxembourg Stock Exchange as it is now. The Board of Directors note that once the Transfer being effective, the registered seat of the Company will be transferred from 9B, boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg in Luxembourg to Glorieta de Cuatro Caminos 6 and 7, 4th floor, 28020, Madrid in Spain.

8. Common control and consolidation

See 2.1.4 and 2.1.5 of the Notes to the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2013.

9. Rules governing the appointment and replacement of the Board of Directors

The Company is represented and administered by a Board of Directors consisting of three (3) members elected at the General Meeting. Each member of the Board of Directors is referred to as a "Director". The General Meeting can decide to qualify the appointed Directors as category A Director(s) (the "Category A Director") and category B Director(s) (the "Category B Director").

It is not necessary to be a shareholder in order to be appointed as a Director as this role can be occupied by both physical and legal persons. The General Shareholders Meeting may, at any time and ad nutum, remove and replace any Director.

Individuals declared unsuitable under any Luxembourg legal provision, may not be appointed as Directors.

The General Shareholders Meeting may agree to remunerate the Directors for attending meetings of the Board and additionally, where appropriate, to agree on a fixed annual compensation. When the General Meeting agrees on an annual fixed compensation, the Board of Directors will have the discretional power for sharing such fixed compensation between the Directors.

According to the Article 17 of the Articles of Association of the Company, Directors shall hold office for a period of maximum six (6) years, and may be re-elected by the General Meeting once or more for a period of equal duration. At the end of this period, the appointment shall be effective after the next General Meeting has been held.

After the incorporation of the Company as at 1 December 2011, the General Shareholders Meeting approved the following resolutions:

a) The number of directors was fixed at three and the number of the statutory auditor at one.
b) The following Directors were appointed:
   i. Mr. Marco Colomer Barrigón, born in Madrid (Spain), on 14 December 1960, with principal office at Glorieta de Cuatro Caminos 6 and 7 (28020) Madrid (Spain), as Category A Director of the Company and as the "Chairman" of the Board. He has a wide experience of the real estate sector and has been managing different real estate companies (a. o. from PRYCONSA Group and COGEIN Group). He is also acting as CEO of all these companies. In addition he has been member of the board of BANCO POPULAR ESPAÑOL and member of the "Global Advisory Council" in the

"Chase Manhattan Private Bank," today J. P. Morgan. This office will end at the ordinary General Meeting to be held in 2017.

ii. Mr. Patrick Sganzerla, born in Toulon (France), on 28 March 1968 with principal office at 46, Boulevard Grande Duchesse Charlotte, L-1026 Luxembourg, Grand-Duchy of Luxembourg, as Category B Director of the Company. He has an experience of chartered accountant and auditor in Luxembourg and France and has worked for audit firms. He has also practice his accounting skills in a Luxembourg holding Company. This office will end at the ordinary General Meeting to be held in 2017. In addition, as at 31 August 2012, the Board of Directors took the following resolutions:

   a. Accept the resignation of Mr. Patrick Sganzerla as Director B of the Company.
   b. Further to the mentioned resignation of Mr. Patrick Sganzerla and in order to comply with the Luxembourg law and the bylaws of the Company, Mrs. Pascale Nutz was appointed as new Director B of the Company by cooptation in replacement of Mr. Patrick Sganzerla for a period of 6 years.
   c. The appointment of Mrs. Pascale Nutz was approved by resolution of the Board of Directors dated 31 August 2012.

iii. Mr. Ismaël Dian, born in Virton (Belgium), on 15 November 1979 with principal office at 46, Boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1026 Luxembourg, Grand-Duchy of Luxembourg, as Category B Director of the Company. He has an experience of accountant and Tax specialist having worked for various fiduciaries and audit firms. He further specializes in real estate market being certified as Specialist in Real Estate in Luxembourg (Lux Alfi). This office will end at the ordinary General Meeting to be held in 2017.

The Board of Directors is entitled to, without limitation:

a) Signing for and representing the Company, authorizing Company correspondence and whatever documents may be needed for this requirement.
b) Directing and managing all Company businesses to their full extent, and ensuring the smooth running of the Company, as well as all its offices and premises, proposing to the General Meeting the measures, reforms and regulations that, in its judgement, are in the Company's best interests.
c) Appointing and suspending the Company's technical, administrative and ancillary personnel, overseeing management of these personnel and setting their remuneration.
d) Fulfilling and executing the resolutions of the General Meeting, and issuing certifications.

e) Paying, charging and receiving sums of all kinds; opening, maintaining and cancelling current accounts with any banks or institutions, signing chits, cheques and transfer orders on behalf of the Company; withdrawing and furnishing cash deposits, also at any banks or institutions, accepting, negotiating and discounting bills of exchange, promissory notes, cheques and other commercial or credit documents, as well as contesting them when necessary; acting as guarantor for credit and other transactions, and mutual guarantee transactions.

f) Appearing before any competent tribunal or court of justice, in order to represent the Company, bring and respond to all kinds of actions and appeals and confer, if necessary, the relevant powers of legal representation to lawyers and prosecutors.

g) Requesting simple loans, mortgages or other types of credit, providing any guarantees that it deems necessary; establishing chattel mortgages; conducting lease and financial rental operations, all of these according to the stipulated agreements and conditions inherent to such contracts.

h) Executing and contracting all kinds of works, services and supplies; financing construction; administering the Company's assets, renting them and halting the rent thereof; contracting with the central government, regional, provincial and municipal authorities; representing the Company in all types of tenders, auctions and direct contracting, providing all forms of guarantee.

i) Purchasing, selling and exchanging, and by any other means acquiring or disposing of all forms of movable or immovable assets or transferable securities, for prices and under conditions that are freely stipulated, acknowledging or deferring the receipt thereof, in this case establishing such guarantees as it deems necessary, including mortgages or conditions subsequent, which shall be paid in due course.

j) Any other powers not reserved for the General Meeting under Law or by law or by the Articles of Association.

The Board of Directors may delegate all or some of its legally delegable powers, and both the Board of Directors and the Directors may confer all kinds of legal and extralegal powers, and revoke powers and delegations.

In addition, the Board of Directors is authorized, during a period of five years ending on the 5th anniversary of the publication in the Mémorial C, Recueil des Sociétés et Associations, of the incorporation of the Company, to increase in one or several times the subscribed capital, within the limits of the authorized capital. Such increased amount of capital may be subscribed for and issued in the form of shares to be paid-up in cash.

The Board of Directors is especially authorized to proceed to such issues without reserving to the then existing shareholders a preferential right to subscribe to the shares to be issued. The Board of Directors may delegate to any duly authorized director or officer of the Company, or to any

other duly authorized person, the duties of accepting subscriptions and receiving payment for shares representing part or all of such increased amounts of capital.

After each increase of the subscribed capital performed in the legally required form by the Board of Directors, the present article is, as a consequence, to be adjusted to this amendment.

With respect to third parties, every Director, whatever its category, can validly represent and act for the Company solely for all actions of a value of maximum EUR 5,000 (five thousand Euros).

The Board of Directors may appoint from among its members one Executive Committee or one or more Managing Directors, determining the individuals responsible for these functions and their expected performance. It may delegate to the latter, in part or in full, temporarily or permanently, such faculties as are delegable according to Law.

The Board of Directors may also delegate its representative powers to one or more Directors on a permanent basis, determining, if they designate more than one, whether they have to act jointly or whether they can act separately.

10. Future development / evolution of the Group

The Company, through its Subsidiary, will continue its activity of real estate rental business as well as analyze new opportunities of investments in real estate assets that will be able to generate at least a 7% of annual yield in prime zones. In addition, given the long term rental contracts of the Subsidiary, the Group will keep the current lease contracts to generate the expected revenues. The dividend policy of the Subsidiary guarantees incomes for the Company in the future.

In view of the activity carried on by the Company and its Subsidiary with long-term rental assets, the Board of Directors forecasts are positive, due to the existence of long-term agreements with high-ranking lessees in the Spanish hotel sector, which guarantee the medium-term viability of the business, together with new lease agreements for commercial premises with lessees that have good solvency ratings.

Due to the real estate business of the Group there is no specific research which is conducted other than explained above.

11. Main risks of the Group

The Group is exposed to a series of risks and uncertainties. The financial risks include notably:

- **Credit risk:** the Group's principal financial assets are cash and cash equivalents, trade and other receivables and investments, which represent the maximum exposure to credit risk in relation to financial assets. The Group's credit risk is attributable mainly to trade receivables. The amounts presented in the balance sheet are net of allowances for doubtful debts, estimated by Group management based on prior experience and its assessment of the current economic environment.

- **Interest rate risk:** the Group has one long term borrowing which is financing a long term asset. Although the Group does not arrange interest rate hedges, the management of the Group does not consider that the evolution of the interest rate in the future will have a relevant negative impact in the results of the Group.
- **Liquidity risk:** taking into consideration the current situation of the financial market and management's estimates of the Group's cash-generating capacity, the Group estimates that it has sufficient capacity to obtain third-party financing if it were required for new investments. Accordingly, in the medium term, there are no indications that the Group will have liquidity problems. Liquidity is provided by the nature of the investments made, the high creditworthiness of the lessees and the guarantees of collection in place in the agreements in force.
- **Valuation risk:** Given the Group's core business, i.e., investment in real estate for rental, most of the assets of the Group consist of such assets that are exposed to fluctuations in the valuations that the market can make based on changes in certain indexes that influence these ratings. Nevertheless, given the quality of the Group's assets and long-term lease contracts associated to them, the Group's management considers that the variation in the valuations of the Group's assets should not be relevant and therefore should not significantly affect its results.
- **Eurozone risk:** All the Group's assets that generate income are located within the European Union. Consequently, any factor that could influence politics and the economy of the EU could have an effect on the ability to generate revenues and the results of operations. Specifically, all revenues and activities of the Subsidiary are located in Spain which is in an economic recession. The Subsidiary has been subject to renegotiation of the rental agreements partially due to this situation. The negative effect of the above-mentioned has already been considered in the projections and activity of the Subsidiary. The Management of the Company is aware of the crisis but does not believe that it will have any additional negative impact on the Company following the renegotiation of the rental contracts and the quality of the existing tenants.
- **Property risks:** The Management also assessed the risk related to the insurance coverage of the investment properties. The difference between the net book value (net of land cost) and the insured value of the investment properties is estimated to EUR 60 Million for the whole portfolio. It is mainly related to certain properties (Gran Vía 34, Tryp Cibeles Hotel, Tryp Atocha Hotel, Pradillo 42 and Premises in Pza. España in Castellón). Management has reviewed the insurance policy to increase the insured value of these properties but still considers that the risk for the Group remains low.

Other market risks to which the Group is exposed are:

- **Regulatory risks:** the Group is subject to compliance with the various applicable regulations in force, both general and specific (legal, accounting, environmental, labor,

tax, data protection regulations, among others). Any regulatory changes occurring in the future could have a positive or negative effect on the Group.

- **Tourism risk:** An important part of the Group's assets (mainly hotels) are significantly linked to tourism sector. Any decline in tourism activity in the cities where these hotels are located, could have a negative effect on the use and occupation of the hotels. This could, as a consequence, have a negative effect in the profitability and yield of these assets if the tenants renegotiate current leases contracts.

Lastly, it is important to note that there are other risks to which the Group is exposed: (i) environmental risks; (ii) risks from damage occurring in the workplace; and (iii) risks relating to occupational risk prevention.

Luxembourg as at 22 April 2014

By order of the Board of Directors

Marco Colomer Barrigón
Director

Ismael Dian
Director

Corporate Governance Statement

for the year ended 31 December 2013

Corporate governance statement

1. Corporate governance framework

The Company complies with the corporate governance regime applicable in Luxembourg. The Directors monitor the Company's affairs and must apply due diligence when carrying out their responsibilities. A Director who is unable to attend a meeting may authorize another Director in writing to be his proxy. The Directors may from time to time cause the Company to enter into agreements with third parties for the provision of services to the Company.

2. Duties of the Board of Directors

The Board of Directors shall meet on the days agreed upon during a Board Meeting, wherever specified by the Chairman or requested by one of its members, in which case it shall be called to meet within fifteen (15) days of the request. Meetings of the Board of Directors (each a "Board Meeting") shall always be convened in writing and addressed personally to each Director, a minimum of five (5) days in advance of the meeting date.

The Board of Directors shall be validly constituted only if a majority of Directors is present or represented at the Board Meeting, including at least one Category A Director and one Category B Director in case the shareholder(s) has(have) qualified the Directors as Category A Director(s) and Category B Director(s).

In order to be represented at the Board Meeting, it is necessary for this representation to be assumed by another Director.

Any Director may act at any Board Meeting by appointing in writing or by telegram, facsimile, or e-mail another Director as his proxy.

All resolutions shall be taken by a majority vote of the Directors present and represented, including at least one vote of a Category A Director and one vote of a Category B Director in case the shareholder(s) has(have) qualified the Directors as Category A Director(s) and Category B Director(s).

In the event of votes being tied, the Chairman shall have the casting vote.

The Company shall be bound towards third parties in all matters by the joint signature of any Category A Director and any Category B Director of the Company in case the shareholder(s) has(have) qualified the Directors as Category A Director(s) and Category B Director(s), or by the joint signature of two Directors in case no Director has been qualified as Category A Director or Category B Director.

Notwithstanding the foregoing, a resolution of the Board of Directors may also be passed by unanimous consent in writing which may consist of one or several documents containing the resolutions and signed by each and every Director. The date of such a resolution shall be the date of the last signature.

If the General Meeting does not designate a Chairman, the Board of Directors shall appoint one from among its members, as well as one or several Vice Chairman, should it deem this to be necessary.

It shall likewise freely appoint an individual to perform the functions of Secretary, and if it considers it advisable, a Vice Secretary. These do not have to be Directors, and shall attend Board Meetings with speaking but not voting rights, unless they hold the status of Directors.

The Board of Directors shall regulate its own functioning, shall accept the resignation of Directors and, where relevant, shall proceed, should vacancies arise during the period for which Directors were appointed, to designate individuals from among the shareholders to occupy these posts until the next General Meeting is held. It shall also be able to appoint an "Executive Committee" from among its members, or one or more "Managing Directors", without prejudice to the powers of representation that it may confer upon any individual, and with the exception of such powers that may not be legally delegated.

The discussions and resolutions of the Board of Directors shall be maintained in a Minute Book and shall be signed by the Chairman and the Secretary, or by the Vice Chairman and the Vice Secretary, as necessary. The certification of minutes shall be issued by the Secretary of the Board of Directors or, if necessary, by the Vice Secretary, with the approval of the Chairman or Vice Chairman, as appropriate.

Any of the members of the Board of Directors may have responsibility for formalizing resolutions in public documents, as may its Secretary or Vice Secretary, even if they are not Directors.

The Board of Directors shall be responsible for representing the Company, both in court and outside court, as a body and by majority decision, being empowered in the broadest sense to carry out general contracting, to conduct all kinds of actions and businesses, whether obligatory or provided for legally, of ordinary or extraordinary administration and strict jurisdiction, with regard to all types of goods, movable and immovable assets, money, transferable securities and commercial bills, with no other exception than in relation to matters which are the competence of other bodies or which are not included in the corporate purpose.

The Board of Directors is entitled to, without limitation:

a) Signing for and representing the Company, authorizing Company correspondence and whatever documents may be needed for this requirement.
b) Directing and managing all Company businesses to their full extent, and ensuring the smooth running of the Company, as well as all its offices and premises, proposing to the General Meeting the measures, reforms and regulations that, in its judgment, are in the Company's best interests.
c) Appointing and suspending the Company's technical, administrative and ancillary personnel, overseeing management of these personnel and setting their remuneration.

d) Fulfilling and executing the resolutions of the General Meeting, and issuing certifications.
e) Paying, charging and receiving sums of all kinds; opening, maintaining and cancelling current accounts with any banks or institutions, promissory notes, checks and transfer orders on behalf of the Company; withdrawing and furnishing cash deposits, also at any banks or institutions, accepting, negotiating and discounting bills of exchange, promissory notes, checks and other commercial or credit documents, as well as contesting them when necessary; acting as guarantor for credit and other transactions, and mutual guarantee transactions.
f) Appearing before any competent tribunal or court of justice, in order to represent the Company, bring and respond to all kinds of actions and appeals and confer, if necessary, the relevant powers of legal representation to lawyers and prosecutors.
g) Requesting simple loans, mortgages or other types of credit, providing any guarantees that it deems necessary; establishing chattel mortgages; conducting lease and financial rental operations, all of these according to the stipulated agreements and conditions inherent to such contracts.
h) Executing and contracting all kinds of works, services and supplies; financing construction; administering the Company's assets, renting them and halting the rent thereof; contracting with the central government, regional, provincial and municipal authorities; representing the Company in all types of tenders, auctions and direct contracting, providing all forms of guarantee.
i) Purchasing, selling and exchanging, and by any other means acquiring or disposing of all forms of movable or immovable assets or transferable securities, for prices and under conditions that are freely stipulated, acknowledging or deferring the receipt thereof, in this case establishing such guarantees as it deems necessary, including mortgages or conditions subsequent, which shall be paid in due course.
j) Any other powers not reserved for the General Meeting under Law or by law or by these Articles of Association.

The Board of Directors may delegate all or some of its legally-delegable powers, and both the Board of Directors and the Directors may confer all kinds of legal and extra-legal powers, and revoke powers and delegations.

The Board will be responsible for the management of the Company. It will act in the best interests of the company and will protect the general interests of the shareholders by ensuring the sustainable development of the Company. It will function in a well-informed manner as a collective body.

All matters not governed by the Articles of Association shall be determined in accordance with the applicable Luxembourg legal provisions, being notably the law of 10 August 1915 regarding

commercial companies, as amended, and the law of 24 May 2011 on the exercise of certain rights of shareholders in general meetings of listed companies.

3. Composition of the board and the special committees

The Company is represented and administered by a Board of Directors consisting of three (3) members elected at the General Meeting. Each member of the Board of Directors is referred to as a "Director". The General Meeting can decide to qualify the appointed Directors as category A Director(s) (the "Category A Director") and category B Director(s) (the "Category B Director").

It is not necessary to be a shareholder in order to be appointed as a Director as this role can be occupied by both physical and legal persons. The General Shareholders Meeting may, at any time and ad nutum, remove and replace any Director.

Individuals declared unsuitable under any Luxembourg legal provision, may not be appointed as Directors.

The General Shareholders Meeting may agree to remunerate the Directors for attending meetings of the Board and additionally, where appropriate, to agree on a fixed annual compensation. When the General Meeting agrees on an annual fixed compensation, the Board of Directors will have the discretional power for sharing such fixed compensation between the Directors.

Directors shall hold office for a period of maximum six (6) years, and may be re-elected by the General Meeting once or more for a period of equal duration. At the end of this period, the appointment shall be effective after the next General Meeting has been held.

After the incorporation of the Company as at 1 December 2011, the General Shareholders Meeting approved the following resolutions:

a) The number of directors was fixed at three and the number of the statutory auditor at one.
b) The following Directors were appointed:
   iv. Mr. Marco Colomer Barrigón, born in Madrid (Spain), on 14 December 1960, with principal office at Glorieta de Cuatro Caminos 6 and 7 (28020) Madrid (Spain), as Category A Director of the Company and as the "Chairman" of the Board. He has a wide experience of the real estate sector and has been managing different real estate companies (a.o. from PRYCONSA Group and COGEIN Group). He is also acting as CEO of all these companies. In addition he has been member of the board of BANCO POPULAR ESPAÑOL and member of the "Global Advisory Council" in the "Chase Manhattan Private Bank," today J. P. Morgan. This office will end at the ordinary General Meeting to be held in 2017.
   v. Mr. Patrick Sganzerla, born in Toulon (France), on 28 March 1968 with principal office at 46, Boulevard Grande Duchesse Charlotte, L-1026 Luxembourg, Grand-

Duchy of Luxembourg, as Category B Director of the Company. He has an experience of chartered accountant and auditor in Luxembourg and France and has worked for audit firms. He has also practice his accounting skills in a Luxembourg holding Company. This office will end at the ordinary General Meeting to be held in 2017.

vi. Mr. Ismaël Dian, born in Virton (Belgium), on 15 November 1979 with principal office at 5 rue Guillaume Kroll, L-1882 Luxembourg, Grand-Duchy of Luxembourg, as Category B Director of the Company. He has an experience of accountant and Tax specialist having worked for various fiduciaries and audit firms. He further specializes in real estate market being certified as Specialist in Real Estate in Luxembourg (Lux Alfi). This office will end at the ordinary General Meeting to be held in 2017.

As at 31 August 2012, the Board of Directors took the following resolutions:

- Accept the resignation of Mr. Patrick Sganzerla as Director B of the Company.
- Further to the mentioned resignation of Mr. Patrick Sganzerla and in order to comply with the Luxembourg law and the bylaws of the Company, Mrs. Pascale Nutz was appointed as new Director B of the Company by cooptation in replacement of Mr. Patrick Sganzerla for a period of 6 years.
- The appointment of Mrs. Pascale Nutz was approved by resolution of the Board of Directors dated 31 August 2012.

With respect to third parties, every Director, whatever its category, can validly represent and act for the Company solely for all actions of a value of maximum EUR 5,000 (five thousand Euros).

4. Appointment of Directors and Executive Managers

The Board of Directors may appoint from among its members one Executive Committee, or one or more Managing Directors, determining the individuals responsible for these functions and their expected performance. It may delegate to the latter, in part or in full, temporarily or permanently, such faculties as are delegable according to Law.

The Board of Directors may also delegate its representative powers to one or more Directors on a permanent basis, determining, if they designate more than one, whether they have to act jointly or whether they can act separately.

5. Conflicts of interest

Individuals subject to the conflicts of interest set forth in any Luxembourg legal provision, may not occupy positions in this Company. Should a Director discover a conflict of interest he or she is obligated to inform the Company accordingly and must not vote on the subject causing the conflicts of interest issue. Any Director having an interest in a transaction submitted for approval to the Board conflicting with that of the Company, shall be obliged to advise the Board

thereof and to cause a record of his statement to be included in the minutes of the meeting. At the next following General Meeting, before any other resolution is put to vote, a special report shall be made on any transactions in which any of the Directors may have had an interest conflicting with that of the Company.

It should be noted that one of the Directors also works for companies with which the Company has contractual relationships. In particular, Marco Colomer Barrigón is in charge of the different functions within the following companies related to the Colomer family:

Company	% Interest	Corporate Purpose	Position or Functions
COGEIN, S.L.	26.63%	Property development	Sole director (Rep. PER 32, S.L.)
COMPAÑÍA IBERICA DE VIVIENDAS SIGLO XXII, S.L.	-	Property development	Sole director
ISLA CANELA, S.A.	-	Property development	Chairman and CEO
GRAN VIA, 34, S.A.	-	Property development	Sole director (Rep. PER 32, S.L.)
TENEDORA DE TERRENOS, S.L.U.	-	Holding company	Sole director
TENEDORA DE SOLARES, S.L.U.	-	Holding company	Sole director
GESTORA DE SOLARES, S.L.U.	-	Holding company	Sole director
RENOVERCIA SOLAR ECIJA (1 A 19) S.L.U.	-	Power generation	Sole director (Rep. CODES CAPITAL PARTNERS, S.L.
PARSOFI, S.P.R.L.	-	Holding company	Manager
TENIVI, L.D.A.	-	Holding company	Manager
SNC BOETIE HAMELIN INVESTMENTS II	-	Holding company	Manager (Rep. Parsofi, s.p.r.l.)
COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U.	-	Investment Property	Sole director (Rep. SCHI)
BOETTICHER Y NAVARRO, S.A.U.	-	Property development	Chairman and CEO
PROPIEDADES CACEREÑAS, S.L.	18.46%	Property development	Sole director (Rep. COGEIN, S.L.)
PRYGECAM ARROYOMOLINOS VIVIENDA JOVEN, S.L.	-	Property development	Chairman (Repr. PRYCONSA)
PRYGECAM MOSTOLES VIVIENDA JOVEN, S.L.	-	Property development	Chairman (Repr. PRYCONSA)
PLANIFICACION RESIDENCIAL Y GESTION S.A. (PRYGESA)	-	Cooperative management	Sole director (Rep. PRYCONSA)
TRIANGULO PLAZA DE CATALUÑA, S.L.	-	Property development	Sole director (Rep. Snc Boetie Hamelin Investments II)
GESTORA PROMOCIONES AGROPECUARIAS, S.A.	-	Property development	Sole director (Rep. COGEIN, S.L.)
PER 32, S.L.	49.99%	Property development	Sole director
ANOA FINANZAS, S.L.	-	Property development	Sole director (Rep. COGEIN, S.L.)
CODES CAPITAL PARTNERS, S.L.	-	Property development	Joint director (Rep. Parsofi, SPRL)
INVERETIRO	-	Property development	Sole director (Rep. PER 32, S.L.)
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.	-	Property development	Chairman and CEO
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, S.A.	12.81%	Holding company	Type A director

In addition, Mr. Marco Colomer Barrigón is one of the major Shareholders of the Company. As at 31 December 2013 he directly owns 570.457 shares of the Company, i.e. 12.8129%.

There are no conflicts of interest between any duties of the Directors to the Company and their private interest or other duties.

There are no remuneration or audit committees. The Company however, reserves the right to set up such committees. None of the members of its administrative, management or supervisory bodies has been convicted of fraudulent offences in the previous five years, and that none has been subject to any bankruptcy, receivership or liquidation proceedings or any official public incrimination and/or sanctions in the previous five years.

There is no service contract concluded between the Directors and the Company or the Subsidiary providing for benefits upon termination of employment.

There is no such arrangement or understanding with major Shareholders, customers, suppliers or others, pursuant to which any Directors was selected as a member of the administrative, management or supervisory bodies or member of senior management.

There is no restriction agreed by the Directors on the disposal within a certain period of time of their investment holding in the Company's securities.

The detail of entities in which the Directors are manager or member of the administrative, management or supervisory bodies or partner in the previous five years are as follows:

a) Mr. Marco Colomer Barrigón

The entities of which Mr. Marco Colomer Barrigón is a member of the administrative, management or supervisory bodies or partner for the last five years are detailed in the table above. All these mandates are in force.

b) Mrs. Pascale Nutz

Mrs. Pascale Nutz has been manager and/or member of the board of directors of the following companies incorporated under Luxembourg law for the last five years:

- Acacia S.à r.l.
- Aiga Eastern Europe Investments S.à r.l.
- Alpha Investissements Immobiliers S.A.
- B.V. Feldrien Investments
- British Vita (Lux III) S.à r.l.
- British Vita (Lux IV) S.à r.l.
- British Vita (Lux V) S.à r.l.
- Carla S. à r.l.
- Carpathian Holdings S.à r.l.
- Carpathian Properties S. à r.l.
- Chichester Luxembourg S.à r.l.
- Cidron Iugo S.à r.l
- Cidron Power LP S.à r.l.
- Clemalux S.à r.l.
- Cognis S.à r.l.
- Colfin Europe Sàrl
- ConvaTec Healthcare B S.à.r.l
- ConvaTec Healthcare C S.à.r.l
- ConvaTec Healthcare D S.à.r.l
- ConvaTec Healthcare E S.A.
- Emfasis Mailing & Billing I S.à r.l.
- Emfasis Mailing & Billing II S.à r.l.
- FOSCA Finance S.à r.l.
- FOSCA II Manager S.à r.l.
- FOSCA Managers S.à r.l.
- Fung Properties S.à r.l.
- Glanbia Luxembourg S.A.
- Glanbia Luxfin S.A.
- Glanbia Luxinvest S.A.
- GlobalComm S.à r.l.
- Helena 2 Investments S.à r.l.
- Helena Debtco S.à r.l.
- High-Tech Hotel Investments S.à r.l.
- High-Tech Hotel Investments II S.à r.l.
- Investment Light I S. à r.l.
- Investment Light II S. à r.l.

- INVESTPOL S.A.
- ITV Investments in Valencia I Sàrl
- ITV Investments in Valencia II S.à r.l.
- Lata Lux Holding Parent S. à r.l.
- Lata Lux Holding S. à r.l.
- Laude Invest I S.à r.l.
- Laude Invest II S.à r.l.
- LBS Holdings S.à r.l.
- Luxembourg Bridge S.à r.l.
- Maflolu Investments Limited
- Orizon Luxembourg S.à r.l.
- Pavix S.à r.l.
- REComm S.à r.l.
- Redpier Holdings S.à r.l.
- Saint Croix Holding Immobilier S.A.
- Santé Europe Investissements S.à r.l.
- Santé Europe Participations S.à r.l.
- Silver Sea Developments S.à r.l.
- Silver Sea Holdings S.A.
- Silver Sea Property Holdings S.àr.l.
- Spanish Security Services I S. à r.l.
- Spanish Security Services II S. à r.l.
- TEIF Germany Einbeck S.à r.l.
- TEIF Germany Simmern S.à r.l.
- TEIF Germany Urbach S.à r.l.
- TEIF Luxembourg Investments S.à r.l.
- TEIF Luxembourg S.à r.l.
- TEIF Luxembourg Scandi S.à r.l.
- Third Continuation Investments SA
- Thistle S.A.
- Vipax S.à r.l.

All these mandates are in force.

c) Mr. Ismaël Dian

Mr. Ismaël Dian has been manager and/or member of the board of directors of the following companies incorporated under Luxembourg law for the last five years:

- Captiva 2 Juna Investment holding S.à r.l.
- Mekong Corporation S.à r.l.
- Captiva 2 KQ Investment holding S.à r.l.
- Captiva 2 Johannes S.à r.l.
- Kemisse S.à r.l.
- Mercurio Retail S.à r.l.
- MRP Investments S.à r.l.
- MRP Investments 2 S.à r.l.
- Captiva Nexis S.à r.l.
- Mercurio Retail Investment holding S.à r.l.
- Captiva Healthcare S.à r.l.
- Captiva Industrial S.à r.l.
- Captiva Capital III GP S.à r.l.
- MRP Apollo Investment S.à r.l.

- SDB Mercurio S.à r.l. (in liquidation)
- Trian Institutional Real Estate I S.A.
- Captiva MIV S.à r.l.
- Mercurio Asset Management S.à r.l. (in liquidation)
- Axiom Asset 3 S.à r.l.
- Axiom Asset 4 S.à r.l.
- Sky II GP A S.à r.l.
- Sky II GP B S.à r.l.
- Sky II Asset A S.à r.l.
- Sky II Asset B S.à r.l.
- Sky II Acquisition C S.à r.l.
- Fiduciaire Patrick Sganzerla S.à r.l.
- Sofidec S.à r.l.
- FPS Office Center S.à r.l.
- ID Consulting Sàrl
- Captiva Capital (Luxembourg) S.à r.l.
- Caposition Sàrl

All these mandates are in force excepted in the following entities where he was replaced:

- Fiduciaire Patrick Sganzerla S.à r.l.
- Sofidec S.à r.l.
- FPS Office Center S.à r.l.

6. Evaluation of the performance of the Board of Directors

The operations of the Company shall be supervised by one or several statutory auditors who will be appointed and dismissed according to the legal provisions in force. Their term of office may not exceed six (6) years. In this respect, Grant Thornton Lux Audit S.A. has been appointed statutory auditor having its registered office at 89A, Pafebruch, L-8308 Capellen, Grand-Duchy of Luxembourg.

In addition, the General Shareholders Meeting will supervise and evaluate the performance of the Board of Directors. It is the responsibility of the shareholders to take a majority decision during a General Meeting on the matters for which it has legal competence. Such competence is being extended to the issuance of bonds, notes and similar securities.

General Meetings may be ordinary or extraordinary. Ordinary General Meetings are those that have been previously announced, and must necessarily be held within the first six (6) months of each year in order to review corporate management, to approve, where appropriate, the accounts of the previous year and to take a decision regarding the appropriation of earnings.

All other General Meetings shall be extraordinary, and shall be held when convened by the Board of Directors, whenever it deems such meetings advisable for corporate interests or when they are requested by a number of shareholders investment holding at least five per cent (5%) of the share capital. Such requests are to mention the items to be discussed at the General Meeting and in accordance with law.

A General Meeting, even if convened as an Ordinary General Meeting, shall also be able to consider and decide on any issue within the scope of its powers if such issue has been mentioned in the convening notice or advertisement to the meeting, and as long as this complies with the Law, where appropriate.

The convening, either to the Ordinary General Meeting or to an Extraordinary one, shall be announced in a public advertisement in the Luxembourg Official Gazette (the "Mémorial"), in one of the other Luxembourg newspapers and in media which may reasonably be relied upon for the effective dissemination to the public throughout the European Economic Area, and which are accessible rapidly and on a non-discriminatory basis, at least thirty (30) days before the date set for the General Meeting.

If all the shares are registered, the Board of Directors may, in such cases as permitted by law, replace the legally required publications with a written notice to each shareholder or interested party, which must in each case comply with legal provisions.

Directors shall attend General Meetings.

The General Meeting shall have a valid quorum upon the first convening if the shareholders present or represented possess at least fifty percent (50%) of the share capital with voting rights. There will be a valid quorum for the meeting upon the second convening regardless of the proportion of the capital present or represented.

For the ordinary or extraordinary General Meeting to be able to take valid decisions upon the issue of bonds, notes or similar securities, capital increases or decreases, the transformation, merger or division of the Company, and in general, any amendment to the Articles of Association, the resolution will be validly passed provided that a majority of two-thirds (2/3) of the votes is expressed.

Notwithstanding all of the above, the General Meeting shall be understood to have been validly called and assembled to discuss any subject as long as the entirety of the share capital is present, and that those in attendance are unanimous in accepting the Investment holding of the General Meeting.

General Meetings shall be held in the municipality where the Company has its registered office. The Chairman and Secretary of the Board of Directors shall perform the same functions at the General Meeting. In the event of their absence, the people to fulfill these roles shall be decided on at the General Meeting itself, with the agreement of those present. If there is a Vice Chairman and a Vice Secretary of the Board of Directors, they shall be responsible for performing these functions in the absence of the Chairman and the Secretary.

The Board of Directors may only discuss and vote on the issues included in the convening advertisement or notice.

The Chairman shall be responsible for guiding deliberations, granting participants speaking time and determining the duration of speeches.

Resolutions shall be taken by the majority of the present or represented capital, except in the case of any legal provision to the contrary.

All other provisions relating to the verification of attendees, voting and the shareholders' right to information shall be those established by Law.

Minutes of the General Meeting shall be recorded in the book maintained for this purpose and published when required, according to the requirements as set forth by law. The minutes may be approved by the General Meeting itself or, failing this, within a period of fifteen (15) days by the Chairman and two (2) auditors, one representing the majority and the other the minority.

Certification of the minutes shall be issued by the Secretary of the Board of Directors or, where applicable, by the Vice Secretary, with the approval of the Chairman or Vice Chairman, as appropriate.

It is the responsibility of the individuals with the power to certify corporate resolutions to ensure that such resolutions be duly filed and published if required by law. Such publicity may also be ensured by any member of the Board of Directors without the need for them to be expressly delegated to do this.

7. Management structure

According to the Articles, The Board is validly constituted only if a majority of Directors is present or represented at the Board meeting with at least one Director of each categories, A and B Director in case the shareholders have qualified the Directors as Category A Director(s) and Category B Director(s).

All resolutions to be adopted by the Board shall be taken by a majority vote of the Directors with, as the case may be, at least one vote of each category of Directors. Furthermore, the Company is bound towards third parties in all matters by the joint signature of any Category A Director and any Category B Director or by the joint signature of two Directors in case no Director has been qualified as Category A Director or Category B Director.

The Board shall be responsible for representing the Company, both in court and outside court, as a body, being empowered in the broadest sense to carry out general contracting, to conduct all kinds of actions and businesses, whether obligatory or provided for legally, of ordinary or extraordinary administration and strict jurisdiction, with regard to all types of goods, movable and immovable assets, money, transferable securities and commercial bills, with no other exception than in relation to matters which are the competence of other bodies or which are not included in the corporate purpose.

The Board may appoint from among its members one Executive Committee or one or more Managing Directors, determining the individuals responsible for these functions and their expected performance. It may delegate to the latter, in part or in full, temporarily or permanently, such faculties as are delegable according to law.

The Board may also delegate its representative powers to one or more Directors on a permanent basis, determining, if they designate more than one, whether they have to act jointly or whether they can act separately.

8. Remuneration policy

The General Meeting may agree to remunerate the Directors for attending meetings of the Board and additionally, where appropriate, to agree on a fixed annual compensation. Directors and other officers of the Company, both past and present, are entitled to indemnification from the Company to the fullest extent permitted by law against liability and all expenses reasonably incurred by them in connection with any claim, action, suit or proceeding in which they are involved by virtue of their being or having been a Director or other officer respectively. The Company may purchase and maintain for any Director or other officer insurance against any such liability. However, no indemnification shall be provided against any liability to the Company or its Shareholders by reason of willful misconduct of a Director in the exercise of his office. According to the fourth resolution of the Annual General Meeting of the Company that took place on 19 June 2013, the yearly fixed compensation granted to the members of the management for the financial year are as follows: Director A: EUR 12,000 (2012: EUR12,000) and Director B (each): EUR 3,024 (2012: EUR 2,950)

9. Financial reporting, internal control and risk management

The Board of Directors shall draw up its annual accounts, its management report and a proposal for the appropriation of earnings within the legally established period, to be presented to the General Meeting once they have been reviewed and reported by the auditor(s) of the accounts, where relevant.

From the annual net profits of the Company, five per cent (5%) shall be allocated to the reserve required by Law. This allocation shall cease to be required when the amount of the legal reserve shall have reached ten per cent (10%) of the subscribed share capital.

The General Meeting shall decide upon the appropriation of the annual profits in accordance with the approved balance sheet. The distribution of dividends to shareholders will be made in proportion to the capital that has been paid in, against the benefits of each year. In this regard, the Company commits to distribute annual dividends, up to 100% of the remaining yearly distributable profit earned by the Company after having made the minimum allocation to the legal reserve as required by law.

The Company has organized the management of internal control and corporate risks by defining its control environment (general framework), identifying and classifying the main risks to which it is exposed, analyzing its level of control of these risks and organizing 'control of control'.

It also pays particular attention to the reliability of the financial reporting and communication process.

1) Control environment
   a) Group organization: The Subsidiary of the Company is organized into a number of departments as set out in an organization chart. Each person has a job description. There is a power of attorney procedure; the support functions are the Accounts, IT, Legal and Human Resources Departments and the Secretariat General. Management control is the responsibility of the Controlling Team. The CFO is in charge of organizing the risk management.
   b) Organization of internal control: There is no Audit Committee in the Company. Nevertheless, The Subsidiary has a specific Internal Audit Department in charge of the internal control and corporate risk management. In this context, the Internal Audit Department makes use in particular of the work of internal auditing, which reports directly to the CEO of the Subsidiary.
   c) Ethics: The Board of Directors has drafted and approved Corporate Governance Rules included in the Prospectus of the Company.
2) Risk analysis and control activities: According to the experience of the three members of the Board of Directors, all the risks of the Company activities are discussed internally to detail them and to define the necessary measures to mitigate them. The conclusions of the discussions are reviewed twice a year. These risks are described in annual accounts of the Company.
3) Financial information and communication: The process of establishing financial information is organized as follows: A retro planning chart sets out the tasks to be completed for the quarterly, half yearly and annual closures of the Company and its Subsidiary, with deadlines. The Company and its Subsidiary have a check list of actions to be followed up by the Financial Department of the Subsidiary. The accounts team produces the accounting figures under the supervision of the Chief Accountant. The Controlling team checks the validity of these figures and produces the reporting. The figures are checked using the following techniques:
   - Coherence tests by comparison with historical or budget figures;
   - Sample checks of transactions according to their materiality.

10. Shareholders

No option regarding the Shares of the Company has been granted to the Directors at the date of this report.

The Company has not set up any stock options scheme and did not grant any stock options over the past fiscal year. At the close of the fiscal year, the Director A (Mr. Marco Colomer Barrigón) owns 570,447 shares of the Company, i.e. 12.8127079%.

11. Information about General Shareholders Meeting

It is the responsibility of the shareholders to take a majority decision during a General Meeting on the matters for which it has legal competence. Such competence is being extended by virtue of these Articles of Association to the issuance of bonds, notes and similar securities.

All shareholders, including those with dissenting opinions and those who may not have taken part in the meeting, shall be subject to the resolutions of the General Meeting, without prejudice to the statutory rights to which they are legally entitled.

Ordinary General Meetings are those that have been previously announced, and must necessarily be held within the first six (6) months of each year in order to review corporate management, to approve, where appropriate, the accounts of the previous year and to take a decision regarding the appropriation of earnings.

All other General Meetings shall be extraordinary, and shall be held when convened by the Board of Directors, whenever it deems such meetings advisable for corporate interests or when they are requested by a number of shareholders Investment holding at least five per cent (5%) of the share capital. Such requests are to mention the items to be discussed at the General Meeting and in accordance with law.

A General Meeting, even if convened as an Ordinary General Meeting, shall also be able to consider and decide on any issue within the scope of its powers if such issue has been mentioned in the convening notice or advertisement to the meeting, and as long as this complies with the Law, where appropriate.

The convening, either to the Ordinary General Meeting or to an Extraordinary one, shall be announced in a public advertisement in the Luxembourg Official Gazette (the "Mémorial"), in one of the other Luxembourg newspapers and in media which may reasonably be relied upon for the effective dissemination to the public throughout the European Economic Area, and which are accessible rapidly and on a non-discriminatory basis, at least thirty (30) days before the date set for the General Meeting.

The advertisement shall contain at least the date and the location of the General Meeting, all the items that must be discussed and, where required by law, the right of shareholders to go to the registered office and examine, and where relevant obtain, immediately and free of charge, any documents that must be submitted for the approval of the General Meeting and legally-required technical reports. It may also state the date on which the General Meeting will be held in the second convening, if applicable.

There must be a period of at least 24 hours between the first and second convening to the General Meeting.

The provisions of this article are without effect in cases where a legal provision establishes different or stricter requirements for General Meetings dealing with general or specific issues, in which case the specific provisions must be observed.

The legally-established requirements shall be enforced when resolutions must be taken affecting various types of shares in accordance with article 49 of the Law, shares without voting rights, or just some of the shares within the same category.

If all the shares are registered, the Board of Directors may, in such cases as permitted by law, replace the legally-required publications with a written notice to each shareholder or interested party, which must in each case comply with legal provisions.

All shareholders, including those without voting rights, may attend General Meetings.

Shareholders must have registered the ownership of their shares in the Company's shareholder register, at least one (1) day in advance of the General Meeting, as an essential prerequisite for attendance.

Directors, managers, technical experts and other individuals with an interest in the smooth running of corporate affairs may attend the General Meeting.

Directors shall attend General Meetings.

Any shareholder with the right to attend may be represented in the General Meeting by another individual, even if this person is not a shareholder, in the manner and according to the requirements set forth by law.

The General Meeting shall have a valid quorum upon the first convening if the shareholders present or represented possess at least fifty percent (50%) of the share capital with voting rights. There will be a valid quorum for the meeting upon the second convening regardless of the proportion of the capital present or represented.

For the ordinary or extraordinary General Meeting to be able to take valid decisions upon the issue of bonds, notes or similar securities, capital increases or decreases, the transformation, merger or division of the Company, and in general, any amendment to the Articles of Association, the resolution will be validly passed provided that a majority of two-thirds (2/3) of the votes is expressed.

Notwithstanding all of the above, the General Meeting shall be understood to have been validly called and assembled to discuss any subject as long as the entirety of the share capital is present, and that those in attendance are unanimous in accepting the Investment holding of the General Meeting.

General Meetings shall be held in the municipality where the Company has its registered office. The Chairman and Secretary of the Board of Directors shall perform the same functions at the General Meeting. In the event of their absence, the people to fulfill these roles shall be decided on at the General Meeting itself, with the agreement of those present. If there is a Vice Chairman and a Vice Secretary of the Board of Directors, they shall be responsible for performing these functions in the absence of the Chairman and the Secretary.

They may only discuss and vote on the issues included in the convening advertisement or notice.

The Chairman shall be responsible for guiding deliberations, granting participants speaking time and determining the duration of speeches.

Resolutions shall be taken by the majority of the present or represented capital, except in the case of any legal provision to the contrary.

All other provisions relating to the verification of attendees, voting and the shareholders' right to information shall be those established by Law.

Minutes of the General Meeting shall be recorded in the book maintained for this purpose and published when required, according to the requirements as set forth by law. The minutes may be approved by the General Meeting itself or, failing this, within a period of fifteen (15) days by the Chairman and two (2) auditors, one representing the majority and the other the minority.

Certification of the minutes shall be issued by the Secretary of the Board of Directors or, where applicable, by the Vice Secretary, with the approval of the Chairman or Vice Chairman, as appropriate.

It is the responsibility of the individuals with the power to certify corporate resolutions to ensure that such resolutions be duly filed and published if required by law. Such publicity may also be ensured by any member of the Board of Directors without the need for them to be expressly delegated to do this.

12. Takeover Bid Information

Pursuant to the law of 11 January 2008 on transparency requirements for issuers of securities and with reference to the paragraphs a) to k) of the Article 11 of the law of 19 May 2006 on takeover bids, the companies concerned shall publish certain information on the structures and measures that could hinder the acquisition and control over the company by an offeror.

In this respect:

a) All the shares of the Company are admitted to trading on the Luxembourg Stock Exchange. There are no different classes of shares and all of them have the same rights and obligations.
b) There are no limits or restrictions on the transfer of securities, such as limitations on the holding of securities or the need to obtain the approval of the company or other holders of securities, without prejudice to article 46 of Directive 2001/34/EC.

c) The next table shows the major shareholders of the Company as at 31 December 2013:

Shareholder	%	Share Capital
Andrea Barrigón González	36.6984%	98,196,608.70
Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.	11.1936%	29,951,436.00
COGEIN, S.L.	9.6533%	25,830,138.60
BARMAR SIETE, S.L.	2.1553%	5,767,015.70
Marco Colomer Barrigón	12.8129%	34,284,465.70
Jose Luis Colomer Barrigón	12.7883%	34,218,536.00
Gran Vía 34, S.A.	7.6885%	20,572,530.50
PER 32, S.L.	0.9137%	2,444,868.00
JP MORGAN (London Office)	4.9985%	13,374,894.40
Others	1.0975%	2,936,546.10

d) There are no holders with any securities with special control rights.

e) The Company has no employee share scheme.

f) There are no restrictions on voting rights, such as limitations of the voting rights of holders of a given percentage or number of votes, deadlines for exercising voting rights, or systems whereby, with the company's cooperation, the financial rights attaching to securities are separated from the holding of securities;

g) As described in the prospectus for the admission to trading of the shares of the Company in the Luxembourg Stock Exchange approved by CSSF as at 21 December 2011, an agreement was concluded between COGEIN S.L., which is a major Shareholder of the Company, and JP Morgan Suisse SA and hedged by J.P. Morgan Securities Ltd. pursuant to which J.P. Morgan Securities Ltd. became a Shareholder of the Company. Under this agreement, J.P. Morgan Securities Ltd. is the owner of 222,544 shares and can use the Shares in its sole discretion. Upon maturity of this agreement in December 2016 unless the agreement has been terminated early through a settlement in cash, the agreement will be settled by a physical delivery of the Shares currently owned by J.P. Morgan Securities Ltd. to COGEIN S.L.

h) See the section 4. Appointment of Directors and Executive Managers p. 28 for the rules governing the appointment and replacement of board members and the amendment of the articles of association.

i) See the section 2 Duties of the Board of Directors p.28 for the powers of board members, and in particular the power to issue or buy back shares.

j) The Company has not entered into any agreements in the ordinary course of business with customers and suppliers that could be affected upon a change of control of the Company.

k) There are no special agreements between the company and its board members or employees providing for compensation if they resign or are made redundant without valid reason or if their employment ceases because of a takeover bid.

13. Mechanisms established by the Company to preserve the independence of auditors:

The Board of Directors is the responsible to preserve the independence of the external auditor. The Board of Directors will ensure the independence of the external auditor, particularly establishing adequate measures so that:

- The Board of Directors will request annually to the auditors of the Company written confirmation of their independence from the company or companies related to it directly or indirectly as well as information on additional services of any kind provided to these entities by the auditors or by persons or entities related to them.
- The company will report to CSSF as significant event any change of auditor accompanied by a statement of any disagreements with the outgoing auditor and, if they existed, the content. In case of resignation of the external auditor, the Board will consider the unusual circumstances that may have caused it.
- The Board of Directors shall issue annually and before to the issuance of the audit report, a report expressing an opinion on the independence of auditors. This report shall include any additional services provided to the Company or the related entities, directly or indirectly, by the auditor or by persons or entities related to it.

Luxembourg as at 22 April 2014

By order of the Board of Directors

Marco Colomer Barrigón
Director

Ismael Dian
Director

Financial information
for the year ended 31 December 2013

Director's Responsibility Statement

for the year ended 31 December 2013

Director´s Responsibility Statement

We confirm to the best of our knowledge that:

1. The Consolidated Financial Statements of SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, S.A. presented in this Annual Report and established in conformity with International Financial Reporting Standards as adopted in the European Union give a true and fair view of the assets, liabilities, financial position and results of SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER S.A. and the undertakings included within the consolidation taken as a whole; and
2. The Annual Accounts of SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER S.A. presented in this Annual Report and established in conformity with the Luxembourg legal and regulatory requirements relating to the preparation of Annual Accounts give a true and fair view of the assets, liabilities, financial position and results of the Company; and
3. The Management Report and the Corporate Governance Statement include a fair review of the development and performance of the business and position of SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER S.A. and the undertakings included within the consolidation taken as a whole, together with a description of the principal risks and uncertainties they face.

Luxembourg as at 22 April 2014

By order of the Board of Directors

Marco Colomer Barrigón
Director

Ismael Dian
Director

Consolidated Financial Statements

for the year ended 31 December 2013

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER, S.A.

Saint Croix Holding Immobilier S.à r.l.
Consolidated statement of financial position at 31 December 2013
(Euros)

ASSETS	Notes	31-12-13	31-12-12	EQUITY AND LIABILITIES	Notes	31-12-13	31-12-12
NON-CURRENT ASSETS		**225,549,389**	**234,291,391**	**EQUITY**		**261,585,062**	**260,102,668**
Investment property	5	224,379,139	233,064,195	**SHAREHOLDERS' EQUITY**	9		
Loans to related companies	7	-	44,414	Share capital		267,577,040	267,577,040
Financial assets	7	1,170,250	1,182,782	Reserves		(8,890,482)	(8,934,343)
				Retained earnings		2,898,504	1,459,971
				NON-CURRENT LIABILITIES		**9,216,079**	**22,604,524**
				Grants related to assets	10	1,631,099	1,739,816
				Payables to related companies	7	-	10,455,050
				Financial liabilities	11	7,584,980	10,409,658
CURRENT ASSETS		**47,516,627**	**52,086,576**	**CURRENT LIABILITIES**		**2,264,875**	**3,670,775**
Trade and other receivables		912,233	1,803,291	Financial liabilities	11	1,199,965	1,215,551
Loans to related companies	7	44,276,115	40,942,201	Trade and other payables		844,767	2,440,743
Other financial assets		-	3,364	Current tax liabilities		6,929	1,850
Accounts receivable from public authorities	13.1	1,619,198	9,107,212	Accounts payable to public authorities	13.1	213,214	12,631
Prepayments and accrued income		10,618	-				
Cash and cash equivalents		693,463	225,508				
Deferred charges		5,000	5,000				
TOTAL ASSETS		**273,066,016**	**286,377,967**	**TOTAL EQUITY AND LIABILITIES**		**273,066,016**	**286,377,967**

The accompanying Notes 1 to 19 are an integral part of the consolidated financial statements at 31 December 2013

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER, S.A.

Saint Croix Holding Immobilier S.à r.l.
Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2013
(Euros)

	Notes	31-12-13	31-12-12
CONTINUING OPERATIONS			
Revenue	**14.1**	15,216,006	16,492,470
Procurements	**-**	(520,582)	(315,183)
Staff and employee benefits costs	**14**	(225,665)	(378,477)
Other operating expenses	**14.2**	(2,280,159)	(2,624,712)
Depreciation and amortisation charge	**5**	(4,366,555)	(3,573,963)
Allocation to profit or loss of grants related to non-financial non-current assets	**10**	108,717	108,717
Impairment and gains or losses on disposals of non-current assets	**5**	(8,166,595)	(14,200,863)
PROFIT / (LOSS) FROM OPERATIONS		**(234,833)**	**(4,492,011)**
Finance income		2,271,319	2,220,703
Finance costs		(550,882)	(292,602)
FINANCIAL PROFIT		**1,720,437**	**1,928,101**
PROFIT / (LOSS) BEFORE TAX		**1,485,604**	**(2,563,910)**
Income tax	**13.2**	(3,210)	(31,271)
PROFIT / (LOSS) FOR THE YEAR		**1,482,394**	**(2,595,181)**
Other comprehensive income		-	-
Total profit or loss and other comprehensive income/(loss) for the year attributable to equity holders of the Company		**1,482,394**	**(2,595,181)**

Basic and diluted earnings per share for profit / (loss) attributable to the equity holders of the Company during the year (expressed in EUR per Share)	**15**	**0.33**	**(0.58)**

The accompanying Notes 1 to 19 are an integral part of the consolidated financial statements at 31 December 2013

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER, S.A.

Saint Croix Holding Immobilier S.à r.l.
Consolidated statement of changes in equity for the year ended 31 December 2013
(Euros)

	Notes	Share capital	Reserves			Retained earnings	Total
			Legal reserve	Voluntary reserve	Consolidation reserve		
2011 ending balance		**267,577,040**	**1,769,526**	**1,592,573**	**(12,980,340)**	**4,739,050**	**262,697,849**
Transactions with shareholders							
- Capital increase	9.1	-	-	-	-	-	-
- Dividends paid	9.4	-	-	-	-	-	-
Other changes in reserves							
- Consolidation reserve	9.3	-	-	-	-	-	-
- Legal reserve	9.2	-	665,871	-	-	(665,871)	-
- Voluntary reserve	9.6	-	-	18,027	-	(18,027)	-
Total comprehensive loss for the year 2012		-	-	-	-	(2,595,181)	(2,595,181)
2012 issued capital and reserves attributable to owners of the parent		**267,577,040**	**2,435,397**	**1,610,600**	**(12,980,340)**	**1,459,971**	**260,102,668**
Transactions with shareholders							
- Capital increase	9.1	-	-	-	-	-	-
- Dividends paid	9.4	-	-	-	-	-	-
Other changes in reserves							
- Consolidation reserve	9.3	-	-	-	233	(233)	-
- Legal reserve	9.2	-	22,962	-	-	(22,962)	-
- Voluntary reserve	9.6	-	-	20,666	-	(20,666)	-
Total comprehensive income for the year 2013		-	-			1,482,394	1,482,394
2013 issued capital and reserves attributable to owners of the parent		**267,577,040**	**2,458,359**	**1,631,266**	**(12,980,107)**	**2,898,504**	**261,585,062**

The accompanying Notes 1 to 19 are an integral part of the consolidated financial statements at 31 December 2013

Saint Croix Holding Immobilier S.à r.l.
Consolidated statement of cash flows for the year ended 31 December 2013
(Euros)

	Notes	Total 2013	Total 2012
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES (I)		**21,019,701**	**7,122,071**
Profit/(Loss) for the year before tax		**1,485,604**	**(2,563,910)**
Adjustments for:			
- Depreciation and amortisation charge	5	4,366,555	3,573,963
- Impairment and gains or losses on disposals of non-current assets	5	8,103,554	14,200,863
- Impairment of and charges in allowances for trade receivables	14	48,085	28,119
- Recognition of grants in profit or loss	10	(108,717)	(108,717)
- Finance income		(2,271,319)	(2,220,703)
- Finance costs		550,882	292,602
- Other income and expenses		63,041	-
Changes in working capital			
- Inventories			
- Trade and other receivables		8,773,527	(6,166,423)
- Prepayments and accrued income		-	1,327,033
- Trade and other payables		(1,393,523)	303,274
- Other financial assets		-	(6,111)
Other cash flows from operating activities			
- Interest paid		(550,882)	(292,602)
- Interest received		1,952,894	791,805
- Income tax paid		-	(2,037,122)
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES (II)		**(4,240,942)**	**(64,564,029)**
Payments due to investment			
- Related companies		-	(29,684,353)
- Financial assets		(5,154)	(89,885)
- Investment property	5	(4,269,296)	(34,789,791)
Proceeds from disposals			
- Investment property		20,976	-
- Other financial assets		12,532	-
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES (III)		(16,310,804)	34,803,959
Proceeds and payments relating to financial liability instruments (IV)			
- Proceeds from loan to related parties		(9,988,132)	-
- Repayments of loan to related parties		6,654,218	25,393,232
- Repayment of payables to related companies		(10,455,050)	10,455,050
- Bank borrowings	11	(2,526,510)	(1,168,159)
- Other financial liabilities	11	4,670	87,400
- Other payables	11	-	36,436
NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS (I+II+III+IV)		**467,955**	**(22,637,999)**
Cash and cash equivalents at beginning of year		225,508	22,863,507
Cash and cash equivalents at end of year		693,463	225,508

The accompanying Notes 1 to 19 are an integral part of the consolidated financial statements for 2013

Notes to the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2013

Note 1 - General information

Saint Croix Holding Immobilier S.A. (hereafter "the Company") and its Subsidiary (together "the Group") is a real estate group owning a portfolio of real estate assets in Spain.

The Company is a "Société Anonyme" incorporated on 1 December 2011 for an unlimited period of time and is registered in Luxembourg under number B 165 103. The registered office of the Company is established at 9b, Boulevard Prince Henri, L 1724 Luxembourg.

The main activity of the Company is the holding of equity interests in Luxembourg and/or foreign Company(ies) and mainly in Spanish Real Estate Investments Companies (Spanish acronym: SOCIMI) or in other companies, whether resident or not in Spain, which have a corporate purpose similar to those of Spanish SOCIMIs and which are subject to earnings distribution requirements that are similar to that established by legal or statutory policy for Spanish SOCIMIs. These SOCIMIs are to be resident in Spain and covered by the special tax regime under the conditions established in the Spanish Law 11/2009 of 26 October, amended by the Spanish Law 16/2012 of 27 December.

At this respect, Spanish Law 16/2012 was approved on 27 December 2012, whereby various tax measures were adopted aimed at consolidating public finances and promoting economic activities, by introducing certain amendments to the tax and legal regimes of Real Estate Investment Trusts (SOCIMI) and also to investment and other requirements. The most noteworthy amendments to the aforementioned Law, which came into force on 1 January 2013, are as follows:

1. Flexibility of entry and of property-holding criteria: there is no minimum to the number of properties that must be contributed in the incorporation of a REIT, except in the case of housing units, where a minimum contribution of eight is required. Properties must remain on the Company's balance sheet for a minimum period of 3 years, instead of the seven-year period required previously.
2. Lower capital requirements and unrestricted leverage threshold: the minimum capital required has been reduced from EUR 15 million to EUR 5 million, eliminating the restriction on the maximum debt limit of the property investment vehicle.
3. Decrease in distribution of dividends: before this Law came into force, the obligatory distribution of profit was 90%, and this obligation was reduced to 80% from 1 January 2013.
4. A 0% corporate income tax rate was established for REITs. However, when the dividends paid by the REIT to its shareholders with an ownership interest of more

than 5% are exempt or taxed at a rate below 10%, the REIT will be subject to a special charge of 19%, which shall be treated as corporate income tax on the amount of the dividend paid to the shareholders. If it applies, this special charge must be paid by the REIT within two months after the dividend payment date.

In addition, as a complementary activity, the Company may further guarantee, grant loans or otherwise assist the Spanish SOCIMIs in which it holds a direct or indirect participation or which form part of the same group of companies as the Company.

The financial year begins on 1 January and ends on 31 December at of each year.

The Company was incorporated by means of a contribution in kind operation, through which the shareholders of the two Subsidiaries contributed all their shares to the Company (equity), based on the valuation performed by the Board of Directors of the Company on 1st December 2011. The valuation used was derived from the net equity of both Subsidiaries as of 30 September 2011 modified by fair value adjustments, which resulted in the share exchange ratio. By means of this share swap or contribution in kind operation, the Company holds all the shares of the two Subsidiaries. The Company was incorporated with 3,784,368 Shares with a nominal value of EUR 60.10 resulting on an initial share capital of EUR 227,440,517.

On 15 December 2011, the Board decided to increase the share capital with an amount of EUR 40,136,523 through the issuance of 667,829 new shares with a nominal value of EUR 60.10. On 31 December 2011, the Company's share capital of EUR 267,577,040 was divided into 4,452,197 shares with a nominal value of EUR 60.10 each. There are no different classes of shares. The shares have the same voting rights. The Company may issue further classes of shares. The Company may also issue new shares in order to finance acquisitions or to exchange such shares in case of acquisitions. Such capital increase has been offered for subscription to existing Shareholders and external Shareholders approached for this purpose by the Company. Some of the founders or existing Shareholders have waived their rights for subscription of new shares but two of them, PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC, PRYCONSA, S.A. and COGEIN, S.L. subscribed to part of the capital increase (EUR 23,926,050.40). New investors to the rest of the capital increase (EUR 16,210,472.50). All shares of the Company have been issued under Luxembourg Law.

The shares, representing the entire share capital of the Company, were admitted to trading on the Luxembourg Stock Exchange's regulated market and listed on the Official List of the Luxembourg Stock Exchange as at 21 December 2011. The shares were accepted for clearance through Euro clear and Clear stream under common code number 072069463. The ISIN code of the shares of the Company is LU0720694636 and the CBL long name SHS SAINTCROIX HOLDING IMMOBILIER S. A.

During the financial year 2012, there has been no corporate operation affecting the Share Capital of the Company. During the financial year 2013, there has been no corporate operation affecting the Share Capital of the Company except for the operation explained under the note 9.1 with regards to the acquisition and disposal of 1,700 shares of the Company.

Merger operation carried out during the financial year 2013

During the financial year 2013 the merger of the Subsidiaries of the Company, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. (CIBRA as absorbing company) and COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U. (CIRU as absorbed company) has been carried out. The main characteristics of the merger have been approved by the sole director of both companies on 20 June 2013 and are summarized as follows:

- COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. absorbs COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U. which is dissolved without liquidation, thereby acquiring all its assets and liabilities by universal succession and is subrogated to its rights and obligations under the regime provided for in Article 49 of Law 3/2009, of 3 April, on structural changes to companies. By virtue of the aforementioned Article, as a result of indirectly owning all the shares of the absorbed company, the intervention of independent experts, the issuance of reports on the merger plan by the directors, disclosures 2, 6, 9 and 10 of Article 31 of Law 3/2009, or the approval of the merger by the shareholders at the General Meeting of the absorbed company are not required. However, the Company requested an appraisal of the absorbed company, which was conducted by (Arco Valoraciones, S.A.) an expert appointed by the Spanish Mercantile Registry. The result of the appraisal was positive and, therefore, the appraisal was certified through which the merger of both companies became effective.

- The date from which the transactions of COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U. must be considered to have been performed for accounting purposes by COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. is 1 January 2013.

- The merger was executed in a public deed on 25 June 2013, was submitted for registration at the Madrid Mercantile Registry on 26 June 2013 and was definitively registered on 8 November 2013 and in accordance with Article 55.1 of the Spanish Mercantile Registry Regulations, the date of registration was taken to be the date of the filing entry, i.e. 26 June 2013.

- The capital increase was performed by increasing the share capital of COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. (absorbing company) by EUR

138,070,000, which corresponded to the value of the equity of COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U. (absorbed company) at 31 December 2012, in accordance with Article 36 of Spanish Law 3/2009, of 3 April on structural changes to companies. The aforementioned increase was performed by increasing the nominal value of the shares by EUR 138.07, which currently stand at EUR 257.16.

- As a result of the aforementioned transaction, the merger reserves stood at EUR 233.

The detail of the new Net Equity of COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. after the merger is as follows (out of EUR 1,739,816 for capital grants):

	EUR
Capital Share	257,160,000
Reserves	2,808,910
Results (2012 financial year)	199,922
Net Equity (retrospective effect 1 January 2013)	**260,168,832**

Once the merger agreement is approved, the Spanish Company has exercise the option of applying the tax neutrality regime as per the Chapter VIII, Title VII of the Spanish Legislative Royal Decree 4/2004 dated on 5 March 2013 that approved the revised text of the Spanish Corporate Income Tax Law. The Directors granted a single power to the Sole Administrator of both Subsidiaries to implement and carry out the needed measures to perform the described merger before 30 June 2013.

Given the mentioned merger operation, the consolidated financial statements as at 31 December 2013 will be referred to COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. as the unique Subsidiary of the Company which includes all the activity and operations of COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U. since 1 January 2013.

The Company engages mainly in the ownership and operation of leased assets.

The Directors Marco Colomer and Ismael Dian gave their authorization to issue consolidated financial statements for the year ended 31 December 2013 on 22 April 2014.

Note 2 - Significant accounting policies

2.1 Basis of preparation

2.1.1 Statement of compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union by the Company's Management at the Board of Directors Meeting held on 19 December 2011.

2.1.2 Income and cash flow statement

The Group has elected to present a single statement of comprehensive income and presents its expenses by nature.

The Group reports cash flows from operating activities using the indirect method.

The following terms are used in the statement of cash flows with the meanings specified:

- Cash flows: inflows and outflows of cash and cash equivalents;
- Operating activities: the principal revenue-producing activities of the Group and other activities that are not investing or financing activities;
- Investing activities: the acquisition and disposal of long-term assets and other investments not included in cash and cash equivalents;
- Financing activities: activities that result in changes in the size and composition of the Group's equity and borrowings.

For the purposes of preparing the statement of cash flows, "Cash and cash equivalents" were considered to be cash, demand deposits and highly liquid short-term investments that can be easily realized in cash and are not subject to significant changes in value.

2.1.3 Preparation of the consolidated financial statements

The consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis, applying a historical cost convention.

The preparation of the financial statements in conformity with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Group's accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the financial statements in the period the assumptions changed. Management believes that the underlying assumptions are appropriate.

These estimates relate basically to the following:

- The assessment of possible impairment losses on certain assets (investment properties). The fair value of investment property is determined by real estate valuation experts using recognized valuation techniques and the principles of IFRS 13. The significant methods and assumptions used by valuators in estimating the fair value of investment property are set out in Note 3.1. Inventory property is stated at the lower of cost and net realizable value (NRV). NRV for completed inventory property is assessed by reference to market conditions and prices existing at the reporting date and is determined by the Group, based on comparable transactions identified by the Group for properties in the same geographical market serving the same real estate segment. Should the fair value of

the investment properties be lower than the cost value; the negative difference is impaired accordingly.

- The useful life of property assets. Given the type of assets which are included in the portfolio of investments of the Group, (Hotels, Commercial premises and offices), the Group considers that the useful life of the mentioned assets is assessed by reference to the experience of similar assets at the construction or acquisition date and is determined by the Group, based on comparable assets for properties of the same characteristics of use, size and real estate segment. The Group depreciates its assets based on its years of estimated useful life, taking into consideration as a basis of depreciation the historical cost values of the assets, increased by any new investments when they lead to an increase in the assets' added value or estimated useful life.

  As indicated in Note 1, the Group performs its real estate activity through its subsidiary. Over 80% of the assets of the Group are Real Estate assets for rent.

  The Group has an experience of more than 45 years in the Real Estate activity. The Directors thereof have enough experience to determine the estimated useful life of the properties in which the Group invests. Every year, the company perform physical "in depth" inspections of the buildings held for leasing and determines the need for additional investments, scheduled or unscheduled, within the preventive and / or corrective maintenance program. The costs of preventive maintenance are recorded in the profit and loss account as they do not increase the useful life of the properties but they preserve the properties from the eventual accelerated deterioration due to external reasons while the costs of corrective maintenance are considered as a higher cost of the properties since they increase the useful life of the mentioned assets beyond the initially estimated.

  Regardless of the use (hotel, commercial or offices) or location of the property, the buildings have an estimated useful life of 50 years since a building does not deteriorate more or less depending on its use or its location but the maintenance plan programed and performed. Based on the Group's experience, maintenance plans established in all its properties ensures the mentioned useful life. The residual value of an asset is often insignificant and therefore immaterial in the calculation of the depreciable amount. The Group considers that the residual value of its properties is null or not relevant given that once the useful life of the property is finished, its value is non-existent (except for the land which is not subject to depreciation) and should be demolished to build a new one with better living conditions. Demolition costs are no relevant just in case.

  Additionally, as also indicated above, the Group performs an external assessment of all its real estate assets. This assessment is carried out by independent experts who determine the fair value of assets for rent based on market conditions, lease contract, location, type of each individual asset and expected returns, among others. The Group

determines the impairment losses associated to each property based on market value compared with net book value (cost of acquisition or construction of buildings less accumulated depreciation calculated according to the estimated life life). Should the difference be negative, i.e., the market value is lower than the net book value, impairment losses are recorded while if the market value is higher, the mentioned positive difference is not recorded except in those cases in which in previous years an impairment loss has been recorded. In these cases, the impairment recovered is reversed with the limit of the impairment losses accrued in prior years. This practice allows to correct any eventual change or error occurred in the estimation of the useful life of assets reducing or increasing the impairment losses of assets for rent.

- The operating lease contracts. The Group has entered into commercial property leases on its investment property portfolio. The Group has determined, based on an evaluation of the terms and conditions of the arrangements, particularly the duration of the lease terms and minimum lease payments, that it retains all the significant risks and rewards of ownership of these properties and so accounts for the leases as operating leases.
- Grants. The Group accounts for grants, donations and legacies received from third parties other than the owners as follows:
    - Non-refundable grants, donations and legacies related to assets: these are measured at the fair value of the amount or the asset received, based on whether or not they are monetary grants, and they are taken to income in proportion to the period depreciation taken on the assets for which the grants were received or, where appropriate, on disposal of the asset or on the recognition of an impairment loss.
    - Refundable grants: while they are refundable, they are recognized as a liability.
- The calculation of provisions and contingencies. The financial statements include all the provisions with respect to which it is considered that it is more likely than not that the obligation will have to be settled. Contingent liabilities are not recognized in the financial statements, but rather are disclosed, unless the possibility of an outflow in settlement is considered to be remote. Provisions are measured at the present value of the best possible estimate of the amount required to settle or transfer the obligation, taking into account the information available on the event and its consequences. Where discounting is used, adjustments made to provisions are recognized as interest cost on an accrual basis. When preparing the financial statements, the Group's Directors made a distinction between:
    - Provisions: credit balances covering present obligations arising from past events with respect to which it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits that is uncertain as to its amount and/or timing will be required to settle the obligations; and

- Contingent liabilities: possible obligations that arise from past events and whose existence will be confirmed only by the occurrence or non-occurrence of one or more future events not wholly within the Company's control.

- Current/Non-current classification. Current assets are assets associated with the normal operating cycle, which in general is considered to be one year; other assets which are expected to mature, be disposed of or be realized within twelve months from the end of the reporting period and cash and cash equivalents. Assets that do not meet these requirements are classified as non-current assets. Similarly, current liabilities are liabilities associated with the normal operating cycle and, in general, all obligations that will mature or be extinguished at short term. All other liabilities are classified as non-current liabilities.
- The estimation of the corporate income tax. Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income. Differences arising between the actual results and the assumptions made, or future changes to such assumptions, could need future adjustments to tax income and expense already recorded. The Group establishes provisions, based on reasonable estimates, for possible consequences of audits by the tax authorities of the respective countries in which it operates. The amount of such provisions is based on various factors, such as experience of previous tax audits and differing interpretations of tax regulations by the taxable entity and the responsible tax authority. Such differences in interpretation may arise for a wide variety of issues depending on the conditions prevailing in the respective Group Company's domicile.
- Revenue and expense recognition.
  - Revenue and expenses are recognized on an accrual basis, i.e. when the actual flow of the related goods and services occurs, regardless of when the resulting monetary or financial flow arises. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, net of discounts and taxes.
  - Revenue from sales is recognized when the significant risks and rewards of ownership of the goods sold have been transferred to the buyer, and the Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold.
  - Interest income from financial assets is recognized using the effective interest method and dividend income is recognized when the shareholder's right to receive payment has been established. Interest and dividends from financial assets accrued after the date of acquisition are recognized as income.
  - Property rental income is recognized on an accrual basis and the difference between the billings made and the income recognized on this basis is recognized under "Current Prepayments and Accrued Income" and "Current Accruals and Deferred Income".

- Related party transactions. The Group performs all its transactions with related parties on an arm's length basis. Also, the transfer prices are adequately supported and, therefore, the Company's sole director considers that there are no material risks in this connection that might give rise to significant liabilities in the future. Moreover, all the cash generated by the Group (through its Subsidiary) is borrowed to the upper Group on an arm's length basis as well. All the interest paid or received by the Group is based on operating activities since the Group does not carry out financial activity. The entire cash surplus generated by the Subsidiary is borrowed to the rest of companies of the Group for their normal activities out of the financial one.

Changes in accounting estimates would be applied prospectively in accordance with the requirements of IAS 8, recognising the effects of the change in estimates in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the years affected.

a) The Group has adopted the following new and amended IFRS as of 1 January 2013:

- Amendment to IAS 1, 'financial statement presentation', regarding other comprehensive income. The main change resulting from these amendments is a requirement for entities to group items presented in 'other comprehensive income' (OCI) on the basis of whether they are potentially classifiable to profit or loss subsequently (reclassification adjustments).
- Amendment to IFRS 13, 'Fair value measurement'. IFRS 13 aims to improve consistency and reduce complexity by providing a precise definition of fair value and a single source of fair value measurement and disclosure requirements for use across IFRSs.

b) New and amended standards mandatory for financial year beginning 1 January 2013 but currently not relevant to the Group:

- Amendment to IFRS 7, 'financial instruments Disclosures', on asset and liability offsetting. This amendment includes new disclosures to facilitate comparison between those entities that prepare IFRS financial statements to those that prepare financial statements in accordance with US GAAP.
- Amendment to IFRS 1, 'First time adoption', on government loans. This amendment addresses how a first-time adopter would account for a government loan with a below-market rate of interest when transitioning to IFRS. It also adds an exception to the retrospective application of IFRS, which provides the same relief to first-time adopters granted to existing preparers of IFRS financial statements when the requirement was incorporated into IAS 20 in 2008.
- Amendments to IAS 32, 'Financial instruments: Presentation', on asset and liability offsetting. These amendments are to the application guidance in IAS 32, 'financial instruments: Presentation', and clarify some of the requirements for offsetting financial assets and financial liabilities on the balance sheet. Amendment to IFRIC 20, 'Stripping

costs in the production phase of a surface mine'. This interpretation sets out the accounting for overburden waste removal (stripping) cost in the production phase of a mine. The interpretation may require mining entities reporting under IFRS to write off existing stripping assets to opening retained earnings if the assets cannot be attributed to an identifiable component of an ore body.

- Amendment to IAS 12, 'Deferred tax – recovery of underlying assets'. The IASB has amended IAS 12, 'income taxes' to introduce an exception to the existing principle for the measurement of deferred tax assets or liabilities arising on investment property measured at fair value.

c) The following new and amended standards have been issued and are mandatory for the group's accounting periods beginning after 1 January 2013 or later periods and are expected to be relevant to the Group:

- Amendment to IAS 27 (revised 2011), 'Separate financial statements'. IAS 27 (Revised 2011) includes the provisions on separate financial statements that are left after the control provisions of IAS 27 have been included in the new IFRS 10.
- Amendment to IAS 28 (Revised 2011), 'Associates and joint ventures'. IAS 28 (Revised 2011) includes the requirements for joint ventures, as well as associates, to be equity accounted following the issue of IFRS 11.
- Amendment to IFRS 11, 'Joint arrangements'. IFRS 11 is a more realistic reflection of joint arrangements by focusing on the rights and obligations of the arrangement rather than its legal form. There are two types of joint arrangement: joint operations and joint ventures. Joint operations arise where a joint operator has rights to the assets and obligations relating to the arrangement and therefore accounts for its interest in assets, liabilities, revenue and expenses. Joint ventures arise where the joint operator has rights to the net assets of the arrangement and therefore equity accounts for its interest. Proportional consolidation of joint ventures is no longer allowed.
- Amendment to IFRSs 10, 11 and 12 on transition guidance. These amendments provide additional transition relief to IFRS 10, 11 and 12, limiting the requirement to provide adjusted comparative period. For disclosures related to unconsolidated structured entities, the amendments will remove the requirement to present comparative information for periods before IFRS 12 is first applied.
- Amendment to IFRS 12, 'Disclosures of interests in other entities'. IFRS 12 includes the disclosure requirements for all forms of interests in other entities, including joint arrangements, associates, special purpose vehicles and other off balance sheet vehicles.
- IFRS 10 'Consolidated financial statements'. The objective of IFRS 10 is to establish principles for the presentation and preparation of consolidated financial statements when an entity controls one or more other entity (an entity that controls one or more other entities) to present consolidated financial statements. It defines the principle of control, and establishes controls as the basis for consolidation. It sets out how to apply

the principle of control to identify whether an investor controls an investee and therefore must consolidate the investee. It also sets out the accounting requirements for the preparation of consolidated financial statements.

- Amendments to IFRS 10, 12 and IAS 27 on consolidation for investment entities. These amendments mean that many funds and similar entities will be exempt from consolidating most of their Subsidiary. Instead, they will measure them at fair value through profit or loss. The amendments give an exception to entities that meet an 'investment entity' definition and which display particular characteristics. Changes have also been made IFRS 12 to introduce disclosures that an investment entity needs to make.
- Amendments to IAS 36, 'Impairment of assets on recoverable amount disclosures'. This amendment addresses the disclosure of information about the recoverable amount of impaired assets if that amount is based on fair value less costs of disposal.

d) Standards and interpretations not yet effective and which are not expected to be relevant for the group.

Standards/ Interpretation	Content detail	Effective date
IAS 39	Financial instruments: Recognition and Measurement, amendment to IAS 39 'Novation of derivatives'	1 January 2014
IFRIC 21	'Levies'	1 January 2014
IFRS 9*	'Financial instruments'	1 January 2015

*IFRS 9 has not been yet adopted by the European Union

The directors have assessed that the implementation of the applicable standards will have no material impact on the consolidation financial statements, except for the amendment to IFRS 10. If the Fund is qualified as an investment entity, no consolidated financial statements will be prepared in the subsequent years.

e) Early adoption of standards :

- The Group did not early adopt any new amended standards in 2013.

2.1.4 Common control using predecessor accounting

The Company has been incorporated on 1 December 2011 by means of a contribution in kind, through which the shareholders contributed all their shares in the subsidiaries mentioned below to the Company.

As a result of the shareholder reorganisation described above, in 2012 the Company owned 100% of the shares of the following subsidiaries:

- COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U ("CIBRA");
- COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009, SOCIMI, S.A.U ("CIRU")

The above transactions fall within the definition of a common control transaction which is defined within IFRS as being a business combination in which all of the combining entities or businesses are ultimately controlled by the same party or parties both before and after the combination, and that such control is not transitory.

IFRS 3 which deals with business combinations does not contain any specific guidance on accounting for common control transactions. In the absence of such guidance, the Board of Directors has proceeded to select an appropriate accounting policy using the hierarchy described in paragraphs 10 - 12 of IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors, and has considered the pronouncements of other standard-setting bodies.

As a consequence, and in order to ensure consistency and comparability of the financial statements, the Board of Directors has elected to apply the pooling method and has hence utilized predecessor accounting for the purposes of accounting for this business combination in the consolidated financial statements as at and for the year ended 31 December 2011.

This treatment has the following implications for the year ended 31 December 2011:

- Full consolidation of the financial information of the controlled subsidiaries prepared under IFRS;
- The consolidated financial statements have been prepared as a continuation of the combined financial statements of CIRU and CIBRA as if the Company had been in existence throughout the reported periods presented and adjusting the Company's share capital to reflect the legal share capital;
- The consolidated profit and loss account for the period comprises the profit and loss accounts of the previously separate entities (the subsidiaries) combined from the beginning of the period until 1 December 2011 (the date of the incorporation of the Company, by means of the contribution in kind). From 1 December 2011 until 31 December the consolidated profit and loss account comprises the profit and loss accounts of the Company and its subsidiaries;
- No new goodwill arises, and the consolidated financial position is presented as of the statement of balance sheet and other financial information of the Company and its subsidiaries as at the beginning of the period as though the assets and liabilities had been transferred at that date;
- The following adjustment was required in order to reflect the common control presentation of the consolidated financial statements:
    - Elimination of the participation of the Company in the subsidiaries under common control. The remaining difference is recorded in equity as reserve.

Following the merger of the two subsidiaries described in note 1, the Company owns 100% of the shares of COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U., as at 31 December 2013.

2.1.5 Consolidation

Subsidiaries are all entities over which the Group has the power to govern the financial and operating policies generally accompanying a shareholding of more than one half of the voting rights.

Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Group. They are de-consolidated from the date that control ceases.

All the group companies have 31 December as their year end. Consolidated financial statements are prepared using uniform accounting policies for alike transactions. Accounting policies of subsidiaries have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

Inter-company transactions, balances and unrealized gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealized losses are also eliminated unless the transaction provides evidence of an impairment of the asset transferred.

Note 3 - Accounting policies and measurement basis

The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.

3.1 Investment property

"Investment Property" in the consolidated balance sheet reflects the carrying amounts of the land, buildings and other structures held either to earn rentals or for capital appreciation as a result of future increases in market prices.

These assets are initially recognized at acquisition or production cost, less any accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Subsequent to initial recognition, investment property is measured using cost model.

The Group depreciates its investment property by the straight-line method at annual rates based on the years of estimated useful life of the assets, the detail being as follows:

	Years of Estimated Useful Life
Buildings	50
Plant	15-20
Machinery	8
Other fixtures	20
Tools and furniture	10
Other items of property, plant and equipment	6-10

The Group depreciates its assets based on the years of estimated useful life detailed above, taking into consideration as a basis of depreciation the historical cost values of the assets,

increased by any new investments when they lead to an increase in the assets' added value or estimated useful life.

The Group invests in different type of assets (hotels, offices and commercial premises). Strategy of investment followed by Management is driven by two main objectives: invest in prime assets, in prime locations and with the intention to hold the assets for a long period (no differentiation is done between assets). On this basis, Management considers that depreciation on 50 years for all type of assets is correct since all of the buildings have a maintenance program (preventive and corrective) to ensure that the useful life of each is not affected.

With regards to the depreciation of assets, it is important to point out that during the financial year 2012, the Subsidiary; CIBRA changed the amortization procedure applied on lease assets until 31 December 2011. The change in the depreciation procedure was adjusted in the Financial Statements of the Subsidiary at 31 December 2012. At this respect:

Procedure applied until 31 December 2011

The Subsidiary was incorporated through a spin off operation of a company named Isla Canela, S.A. This operation took place on 29 December 2009, segregating part of its equity and Real Estate Assets which were transferred in block to the Subsidiary. The Real Estate Assets value was based on an independent external and expert valuator appointed by the Official National Companies Registrar. The new company (CIBRA) received, at market value, certain leased assets of Isla Canela, S.A. with a value of EUR 103.84 million.

The detail of assets and its market value in comparison to the cost value (in Isla Canela, S.A.) is the following:

	(1)	(2)		
	Market Value	**Gross Book Value**	**Accumulated Depreciation**	**Net Book Value**
Hotel Iberostar Isla Canela	23,700,000	24,692,846	(6,334,286)	18,358,560
Hotel Playa Canela	15,900,000	20,032,885	(5,047,950)	14,984,935
Hotel Riu Atlántico (Meliá)	29,200,000	26,796,243	(8,128,536)	18,667,707
Hotel Vincci Selección Canela Golf	4,700,000	6,027,947	(1,880,630)	4,147,317
Hotel Barceló Isla Canela	23,700,000	15,344,486	(8,253,750)	7,090,736
Marina Isla Canela Shopping Center	4,700,000	2,125,587	(327,242)	1,798,345
Office at Gran Via 1, Madrid	1,940,000	448,849	(74,195)	374,654
Total	**103,840,000**	**95,468,843**	**(30,046,589)**	**65,422,254**

(1) Data of initial cost in CIBRA at its incorporation date in December 2009 (market value)
(2) Data of exit cost in Isla Canela, S.A. in December 2009 (spin off operation)

Since its incorporation and with accounting effect 1 January 2009 and until 31 December 2011 (three years), the Subsidiary depreciated its assets based on the initial estimated useful life detailed below, taking into consideration, as a basis of depreciation, the historical cost values of the assets (gross book value in Isla Canela, S.A. (column 2), increased by any new investments

made by CIBRA, when the mentioned new investments leads to an increase in the assets' added value or estimated useful life. It means that the depreciation cost included in the profit and loss account of CIBRA in 2009, 2010 and 2011 was calculated considering this procedure instead of the new cost (market value) of CIBRA (column 1) at its incorporation plus the new investments made.

The depreciation rates used for these purposes were as follows according to the useful life of each asset:

	Years of Estimated Useful Life
Buildings	50
Plant	15 - 20
Machinery	8
Other fix assets	20
Tools and furniture	10
Other items of property, plant and equipment	6 - 10

Procedure applied since 1 January 2012

During 2012, in order to define and calculate as better as possible, the depreciation of every kind of assets in CIBRA, the Subsidiary decided to change its Real Estate Assets depreciation method as follows:

- Accounting effectiveness date: 1 January 2012
- Retrospective calculation effectiveness date: 1 January 2009
- Base of depreciation:
  - Land: The amount corresponding to land is not subject to depreciation in any method
  - Buildings: The market value of the total Real Estate Assets (EUR 103.84 million) at the incorporation of the Subsidiary less the market value of the land (included in the independent valuation) less the gross book value of the rest of assets as they were recorded in Isla Canela, S.A. at the incorporation of the date of the spin off
  - Rest of assets: Gross book value in Isla Canela, S.A.
- Depreciation Rates:
  - Land: Not applicable
  - Buildings: Years of useful life remaining after amortization since its acquisition or construction date. [If at the end of 2011 the remaining useful life of a building is 45 years, it will be amortized during 45 years (on a straight line basis)]
  - Rest of assets: Years of useful life remaining after amortization since its acquisition or construction date. [If at the end of 2011 the remaining useful life of an asset included in this item is 2 years, it will be amortized during 2 years (on a straight line basis)]

Conclusion derived from the change of depreciation procedure applied on Real Estate Assets of the Subsidiary - The final effect in the profit and loss account of the Subsidiary (CIBRA) as result of the change affecting the depreciation method applied was not relevant given that the most part of the revalorization of assets coming from the independent valuation has been focused on the "Land" which is not subject to depreciation. The depreciation cost accounted in the profit and loss account of the Subsidiary (CIBRA) as at 31 December 2012, considering the retrospective effect (since 1 January 2009), amounted up to EUR 1,256,323. Should the change of methodology would not have been applied, the results of the Subsidiary as at 31 December 2012 would have decreased by EUR 662,287 since the depreciation cost would have amounted up to EUR 1,918,610.

As required by IAS 40, the Group periodically determines the fair value of its investment property items. Fair value is taken to be the amount at which two knowledgeable parties would be willing to perform a transaction. This fair value is determined taking as reference values the appraisals undertaken by independent valuators each year, so that at year-end the fair value reflects the market conditions of the investment properties at that date.

The method used to calculate the aforementioned fair value is as follows:

Impairment of investment property

Whenever there are indications of impairment, the Company (through its Subsidiary) tests the investment property for impairment to determine whether the recoverable amount of the assets has been reduced to below their carrying amount. Recoverable amount is the higher of fair value less costs to sell and value in use.

The Group commissioned an asset appraisal as at 31 December 2013 that was issued on 28 January 2014 from an independent valuator, CBRE Valuation Advisory, S.A. (CBRE), to determine the fair value of all its investment properties at year-end. These appraisals were performed on the basis of the lower of replacement value and market rental value (which consists of capitalizing the net rental income from each property and discounting the future flows).

The fair value was calculated by performing discounted cash flow projections using discount rates acceptable to a prospective investor and capitalization method, in line with those used in the market for properties of similar characteristics in similar locations.

The appraisals were conducted in accordance with the Appraisal and Valuation Standards issued by the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) of the United Kingdom.

A summary of the different valuation methods and key features per asset is as follows:

Main hypothesis considered in the valuation of assets (capitalization, discounted cash flow and market price) carried out by CBRE as at 31 December 2013 are as follows:

- **Capitalization method**

Property	Capitalization	
	Initial Yield	Equivalent Yield
Gran Vía, 34	5.00%	5.66%
Pradillo, 42	9.25%	6.55%
San Antón 25 and 27	0.00%	6.50%
Albalá, 7	8.55%	8.26%
Gran Vía 1 - 2º Right	5.98%	5.60%
Gran Vía 1 - 1º Left	5.95%	5.60%
Gran Vía 1 - 1º Right	5.98%	5.60%
Gran Vía 1 - 2º Left	6.00%	5.60%
Dulcinea 4	8.20%	7.75%
Caleruega	7.88%	7.25%
Rutilo	8.19%	7.45%

Property	Capitalization	
	Current gross rent per year	Market gross rent per year
Gran Vía, 34	2,607,640	2,865,135
Pradillo, 42	1,525,207	896,208
San Antón 25 and 27	-	202,310
Albalá, 7	235,017	95,710
Gran Vía 1 - 2º Right	202,136	186,611
Gran Vía 1 - 1º Left	102,000	88,108
Gran Vía 1 - 1º Right	-	-
Gran Vía 1 - 2º Left	102,380	92,400
Dulcinea 4	108,780	99,590
Caleruega	96,593	47,781
Rutilo	80,896	67,602

- **Discounted Cash Flow method**

Property	Discounted Cash Flow					
	I.R.R.	Discounted rate	Yield year 1	Yield year 2	Yield year 3	Yield at exit
Meliá Atlántico Hotel	9.97%	10.50%	5.85%	6.54%	7.13%	7.00%
Barceló Isla Canela Hotel	10.49%	11.00%	7.87%	8.07%	8.27%	7.75%
Tryp Atocha Hotel	8.66%	9.50%	6.13%	6.13%	8.31%	6.75%
Iberostar Isla Canela Hotel	9.96%	10.50%	6.83%	7.11%	7.59%	7.50%
Tryp Cibeles Hotel	8.45%	9.00%	5.95%	6.09%	6.25%	6.25%
Playa Canela Hotel	11.11%	10.75%	7.11%	7.68%	8.08%	7.60%
Plaza de España	10.00%	-	13.08%	13.40%	13.74%	7.00%
Isla Canela Golf Hotel	10.23%	11.00%	2.67%	8.43%	8.68%	8.00%
Marina Isla Canela Shopping Centre	9.50%	-	6.97%	8.12%	8.49%	9.00%

Property	Occupancy rate
Meliá Atlántico Hotel	70%
Barceló Isla Canela Hotel	69%
Tryp Atocha Hotel	72%
Iberostar Isla Canela Hotel	71%
Tryp Cibeles Hotel	79%
Playa Canela Hotel	73%
Plaza de España	-
Isla Canela Golf Hotel	53%
Marina Isla Canela Shopping Centre	-

	Market price
Property	€/m2
Sanchinarro VI	2,866 €/m2
Sanchinarro VII	3,019 €/m2
Coslada III	2,032 €/m2
Vallecas Comercial II	1,678 €/m2
Vallecas Comercial I	1,607 €/m2
Sanchinarro V	2,852 €/m2

Where it is necessary to recognise an impairment loss of a cash-generating unit, the carrying amount of the cash-generating unit's assets is reduced to the limit of the higher value between the following: fair value less costs to sell and value in use.

Where an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized as income.

3.2 Leases

Leases are classified as finance leases whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the leased asset to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

Operating leases

Lease expenses from operating leases are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income on an accrual basis.

A payment made on entering into or acquiring a leasehold that is accounted for as an operating lease represents prepaid lease payments that are amortised over the lease term in accordance with the pattern of benefits provided.

Properties leased out under operating leases are included in investment property in the consolidated balance sheet.

Rental income receivable from operating leases is recognized on a straight line basis over the term of the lease.

The Group does not hold any assets under finance leases.

3.3 Financial instruments

3.3.1 Financial assets

Classification

Financial assets arising from the sale of goods or the rendering of services in the ordinary course of the Group's business, or financial assets which, not having commercial substance, are not equity instruments or derivatives, have fixed or determinable payments and are not traded in an active market and are classified under "Loans and Receivables".

Initial recognition

Financial assets are initially recognized at the fair value of the consideration given, plus any directly attributable transaction costs.

Subsequent measurement

Financial assets are measured at amortised cost less provision for impairment.

At least at each reporting date the Group tests financial assets not measured at fair value for impairment. Objective evidence of impairment is considered to exist when the recoverable amount of the financial asset is lower than its carrying amount. When this occurs, the impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

In particular, the Group calculates valuation adjustments relating to trade and other receivables by recognising annual impairment losses on balances of a certain age or whose circumstances reasonably support their classification as doubtful debts.

The Group derecognises a financial asset when the rights to the cash flows from the financial asset expire or have been transferred and substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset have also been transferred.

However, the Group does not derecognise financial assets, and recognises a financial liability for an amount equal to the consideration received in transfers of financial assets in which substantially all the risks and rewards of ownership are retained.

3.3.2 Financial liabilities

Financial liabilities include accounts payable by the Group that have arisen from the purchase of goods or services in the normal course of the Group's business and those which, not having commercial substance, cannot be considered to be derivative financial instruments.

Accounts payable are initially recognized at the fair value of the consideration received, adjusted by the directly attributable transaction costs. These liabilities are subsequently measured at amortised cost.

The Group derecognises financial liabilities when the obligations giving rise to them cease to exist.

3.3.3 Classification of balances as current and non-current

Current assets are assets associated with the normal operating cycle, which in general is considered to be one year; other assets which are expected to mature, be disposed of or be realised within twelve months from the end of the reporting period and cash and cash equivalents. Assets that do not meet these requirements are classified as non-current assets.

Similarly, current liabilities are liabilities associated with the normal operating cycle and, in general, all obligations that will mature or be extinguished at short term. All other liabilities are classified as non-current liabilities.

3.3.4 Provision and Contingent liabilities

The Group's financial statements include all the material provisions with respect to which it is considered that it is more likely than not that the obligation will have to be settled. Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements, but rather are disclosed, as required by IAS 37.

Provisions, which are quantified on the basis of the best information available on the consequences of the event giving rise to them and are reviewed and adjusted at the end of each reporting period, are used to cater for the specific obligations for which they were originally recognized. Provisions are fully or partially reversed when such obligations cease to exist or are reduced.

In the preparation of the consolidated financial statements, the Management drew a distinction between:

- Provisions: credit balances covering present obligations arising from past events with respect to which it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits that is uncertain as to its amount and/or timing will be required to settle the obligations; and
- Contingent liabilities: possible obligations that arise from past events and whose existence will be confirmed only by the occurrence or non-occurrence of one or more future events not wholly within the control of the Group.

The consolidated financial statements include all the provisions with respect to which it is considered that it is more likely than not that the obligation will have to be settled. Contingent

liabilities are not recognized in the consolidated financial statements, but rather are disclosed, unless the possibility of an outflow in settlement is considered to be remote.

3.4 Income tax

Tax expense (tax income) comprises current tax expense (current tax income) and deferred tax expense (deferred tax income).

The income tax expense is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, unless it arises as a consequence of a transaction, the result of which is recorded directly in equity, in which case the income tax expense is also recognized in equity.

The income tax expense for the year is calculated on the basis of taxable profit for the year. The taxable profit differs from the net profit reported in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income because it excludes income and expense items that are taxable or deductible in other years and also excludes items that will never be taxable or deductible. The Group's liability for current income tax is calculated using tax rates which have been approved at the consolidated balance sheet date.

Tax credits and other tax benefits, excluding tax withholdings and pre-payments, and tax loss carry forwards from prior years effectively offset in the current year reduce the current income tax expense.

Deferred tax assets and liabilities are the amounts expected to be recoverable or payable on differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and their tax bases used in calculating the taxable profit. They are recognized using the balance sheet liability method and are quantified at the tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realised or the liability is settled.

Deferred tax assets are recognized to the extent that it is considered probable that the Group will have taxable profits in the future against which the deferred tax assets can be utilised.

The deferred tax assets and liabilities recognized are reassessed at the end of each reporting period and the appropriate adjustments are made to the extent that there are doubts as to their future recoverability.

The special tax regime of the Subsidiary CIBRA (REITs regime), following their amendment by Law 16/2012, of 27 December is based on the application of a 0% income tax charge provided that they meet certain requirements. These requirements include most notably the need for at least 80% of their assets to consist of either urban properties earmarked for lease and taken into full ownership or investments in companies that meet the same investment and profit distribution requirements, whether Spanish or foreign, whether listed or not on organised markets. Also, the main sources of revenue of these entities must be the property market, whether through rent, the subsequent sale of properties after a minimum rental period or from income from investments in entities with similar characteristics. However, income tax accrues

in proportion to the dividends distributed by the Subsidiary. Dividends received by shareholders are tax-exempt, unless the recipient is a legal entity subject to income tax, or a permanent establishment of a foreign entity, in which case a tax credit will be taken on the gross tax payable so that the income will be taxed at the rate applicable to the shareholder. However, all other income will not be taxed provided that it is not distributed to shareholders.

As established by Transitional Provision Nine of Real Estate Investment Trusts Law 11/2009, of 26 October, amended by Law 16/2012, of 27 December, the Subsidiary will be subject to a special charge of 19% of the total amount of the dividends or shares in profits paid to the shareholders, whose ownership interest in the subsidiary's share capital is equal to or higher than 5%, when such dividends, paid to the shareholders, are exempt or taxed at a rate below 10%. Notwithstanding the foregoing, the special charge shall not apply when the dividends or shares in profits are received by non-resident entities as referred to in Article 2.1-b of this Law, (the ownership of interests in the share capital of other REITs or other companies not resident in Spain with a company object identical to that of the former, which are subject to a regime similar to that established for REITs in relation to the obligatory profit distribution policy stipulated by law or the bylaws) with respect to shareholders holding an ownership interest equal to or higher than 5% of the share capital of such companies and are taxed in relation to such dividends or shares in profits at a rate of at least 10%.

3.5 Revenue recognition

Revenue and expenses are recognized on an accrual basis.

Specifically, revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable and represents the amounts receivable for the goods and services provided in the normal course of business, net of discounts, VAT and other sales-related taxes.

Rental income is recognized on an accrual basis and the initial lease costs are allocated to income on a straight-line basis.

Interest income is accrued on a time proportion basis, by reference to the principal outstanding and the effective interest rate applicable, which is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts over the expected life of the financial assets to the asset's carrying amount.

Provisions are measured at the present value of the best possible estimate of the amount required to settle or transfer the obligation, taking into account the information available on the event and its consequences. Where discounting is used, adjustments made to provisions are recognized as interest cost on an accrual basis.

3.6 Termination benefits

Under current legislation in Spain, the Subsidiary is required to pay termination benefits to employees terminated under certain conditions. Therefore, termination benefits that can be reasonably quantified are recognized as an expense in the year in which the decision to

terminate the employment relationship is taken and valid expectations are created on the part of third parties. At 31 December 2013, no terminations were expected that would require recognizing a provision.

3.7 Grants related to assets

The Group measures grants at the fair value of the amount or the asset received by the Group, based on whether or not they are monetary grants, and they are taken to income in proportion to the period depreciation taken on the assets for which the grants were received or, where appropriate, on disposal of the asset or on the recognition of an impairment loss, except for grants received from shareholders or owners, which are recognized directly in equity and do not give rise to the recognition of any income.

The income generated by Government grants are disclosed in a dedicated caption in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income: "Allocation to profit and loss of grants related to non-financial non-current assets".

At this respect the Group applies the IAS 20 and particularly:

"Government grants related to assets (or capital), including non-monetary nature, are valued at their fair value on the balance sheet. Given that, at this respect, IAS 20 allows two different types of presentation, the Group has chosen to present the grants as a deferred income and not deducting the grants from the value of assets related. It implies that the grant is presented as a deferred income which is recognized as income in the profit and loss account of the Group during the different financial years based on a systematic and rational basis, over the useful life of the assets related."

3.8 Borrowing costs

Borrowing costs are charged to consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the period in which they are incurred.

3.9 Profit from operations

Profit from operations is presented before finance investment income and finance costs.

3.10 Related party transactions

The Group performs all its transactions with related parties on an arm's-length basis. Also, the transfer prices are adequately supported and, therefore, the Group's Management considers that there are no material risks in this connection that might give rise to significant liabilities in the future.

3.11 Costs relating to issuing and equity transactions

Costs related to the issuing costs and equity transactions expenses are classified in equity as consolidation reserve.

Note 4 - Segmental information

For investment property, discrete financial information is provided on a property-by property bases on the board of Directors, which is the chief operating decision maker. As result, each investment is viewed as a reportable segment.

From a geographical point of view, the most part of revenues are generated in Madrid and Huelva (all of them in Spain). At this respect, Madrid has increased its contribution to the total revenues by 4 points to the detriment of Huelva. The detail of the weight of the revenues is as follows:

	2013		2012	
Location	**Revenues**	**%**	**Revenues**	**%**
Madrid	7,808,740	51%	7,737,336	47%
Huelva	5,761,049	38%	7,290,267	44%
Castellón	1,456,131	10%	1,188,626	7%
Cáceres	190,086	1%	276,241	2%
Total	**15,216,006**	**100%**	**16,492,470**	**100%**

As shown in above table, the Group locate the most part of the activity in Madrid and Huelva (89% in 2013 versus 91% in 2012) although the weight of Huelva in the total activity has decrease in 2013 as well as it decreased in 2012. The weight of revenues coming from the activity in Madrid has increased again from the 41% in 2011 to the 51% in 2013 (47% in 2012) according to the strategy of the Company to reinforce the investment in prime time zones.

In addition, from a type of asset point of view it is interesting to point out the occupancy rate:

	2013		2012	
Type of asset	**M2**	**Occupancy rate**	**M2**	**Occupancy rate**
Hotels	88,756	100.00%	118,457	100.00%
Offices	24,515	39.59%	24,488	35.91%
Commercial premises	17,709	87.21%	21,666	60.14%
Total	**130,980**	**87.37%**	**164,611**	**85.22%**

Revenues have fallen down by 8% but the occupancy rate has increased 2 points from 85.22% in 2012 to 87.37% in 2013.

It is important to point out that 53% of revenues are generated from hotels assets (60% in 2012), 12% from offices assets (10% in 2012) and 34% from commercial premises (30% in 2012) with an occupancy rate of 87.37% (85.22% in 2012) on an average basis. Hotels are fully rented as well as in 2012; offices are partially rented with a rate of 39.59% (35.91% in 2012). Commercial premises are rented at 87.21% (60.14% in 2012). Management of the Company consider that the occupancy rate will be increased during 2014 to get between 90 and 95%.

In 2013, revenues have kept quite similar to the revenues obtained in 2012 with a slight decrease of 8% mainly motivated by the change of lease conditions in some assets (mainly hotels).

The detail of revenues, square meters and occupancy rate per assets and activity in 2013 in comparison to 2012 is as follows:

	2013				2012			
Property	**Revenues**	**%**	**M2**	**Occup. rate**	**Revenues**	**%**	**M2**	**Occup. rate**
Meliá Atlántico Hotel	1,125,613	7.40%	20,116		1,840,773	11.16%	30,311	
Barceló Isla Canela Hotel	1,991,929	13.09%	17,756		1,930,500	11.71%	20,494	
Tryp Atocha Hotel	1,403,864	9.23%	8,621		1,749,500	10.61%	9,229	
Iberostar Isla Canela Hotel	1,301,768	8.56%	18,114		1,938,043	11.75%	27,500	
Tryp Cibeles Hotel	1,177,477	7.74%	6,881		1,139,826	6.91%	6,495	
Playa Canela Hotel	1,018,585	6.69%	13,408		1,024,553	6.21%	20,050	
Isla Canela Golf Hotel	88,092	0.58%	3,860		274,291	1.66%	4,378	
Hotels	**8,107,328**	**53.28%**	**88,756**	**100.00%**	**9,897,486**	**60.01%**	**118,457**	**100.00%**
Pradillo, 42	1,521,761	10.00%	7,345		1,472,017	8.93%	7,252	
Sanchinarro VI	2,360	0.02%	4,179		-	-	4,272	
Sanchinarro VII	9,400	0.06%	3,286		-	-	3,399	
Coslada III	6,006	0.04%	4,499		-	-	4,499	
Vallecas Comercial I	8,030	0.05%	3,390		1,200	0.01%	3,282	
Gran Vía 1 - 2º Right	102,160	0.67%	542		83,485	0.51%	530	
Gran Vía 1 - 1º Right	112,900	0.74%	542		90,032	0.55%	554	
Gran Vía 1 – 2º Left	93,979	0.62%	461		74,677	0.45%	430	
Sanchinarro V	-	-	271		-	-	270	
Offices	**1,856,596**	**12.20%**	**24,515**	**39.59%**	**1,721,411**	**10.44%**	**24,488**	**35.91%**
Gran Vía, 34	2,542,788	16.71%	3,348		2,482,026	15.05%	3,231	
Plaza de España	1,456,131	9.57%	2,858		1,188,626	7.21%	3,350	
San Antón 25 and 27	190,087	1.25%	1,736		276,241	1.67%	1,736	
Vallecas Comercial II	165,600	1.09%	3,370		13,800	0.08%	3,370	
Marina Isla Canela Shop. Centre	235,062	1.54%	2,442		257,430	1.56%	6,119	
Albalá 7	233,934	1.54%	1,521		226,609	1.37%	1,522	
Gran Vía 1 - 1º Left	103,073	0.68%	442		112,993	0.69%	461	
Dulcinea 4	111,506	0.73%	1,037		113,875	0.69%	922	
Caleruega	101,200	0.67%	362		96,400	0.58%	362	
Rutilo	83,244	0.55%	593		80,896	0.49%	593	
Commercial premises	**5,222,625**	**34.32%**	**17,709**	**87.21%**	**4,848,896**	**29.40%**	**21,666**	**60.14%**
Total rent revenues	**15,186,549**	**99.81%**	**130,980**	**87.37%**	**16,467,793**	**99.85%**	**164,611**	**85.22%**
Other revenues	29,457	0.19%	-	-	24,677	0.15%	-	-
Total	**15,216,006**	**100.00%**	**130,980**	**87.37%**	**16,492,470**	**100.00%**	**164,611**	**85.22%**

The following table shows the geographical breakdown of rental revenue and total assets (fair and net book value), as reported under Note 5 "Investment property" for the financial year 2013 in Euro.

	Revenues	%	Net Book Value	Market Value	Unrealised Gains
Barceló Isla Canela Hotel	1,991,929	13.09%	21,026,938	24,428,000	3,401,062
Meliá Atlántico Hotel	1,125,613	7.40%	28,630,000	28,630,000	-
Iberostar Isla Canela Hotel	1,301,768	8.56%	21,445,000	21,445,000	-
Marina Isla Canela Shop. Center	235,062	1.54%	2,355,000	2,355,000	-
Playa Canela Hotel	1,018,585	6.69%	13,450,000	13,450,000	-
Isla Canela Golf Hotel	88,092	0.58%	3,603,000	3,603,000	-
Huelva	**5,761,049**	**37.86%**	**90,509,938**	**93,911,000**	**3,401,062**
Pradillo 42	1,521,761	10.00%	16,571,000	16,571,000	-
Gran Vía 1-2º Right	102,160	0.67%	1,808,000	1,808,000	-
Tryp Cibeles Hotel	1,177,477	7.74%	19,165,671	19,680,000	514,329
Tryp Atocha Hotel	1,403,864	9.23%	21,645,000	21,645,000	-
Gran Vía 1-1º Right	112,900	0.74%	1,726,000	1,726,000	-
Gran Vía 1-2º Left	93,979	0.62%	1,538,000	1,538,000	-
Gran Vía 1-1º Left	103,073	0.68%	1,778,000	1,778,000	-
Vallecas Comercial II	165,600	1.09%	3,612,000	3,612,000	-
Dulcinea 4	111,506	0.73%	1,359,000	1,359,000	-
Albalá 7	233,934	1.54%	2,562,000	2,562,000	-
Gran Vía 34	2,542,788	16.71%	20,184,168	52,670,000	32,485,832
Caleruega	101,200	0.67%	969,361	1,224,000	254,639
Rutilo	83,244	0.55%	1,025,000	1,025,000	-
Sanchinarro V	-	-	605,000	605,000	-
Sanchinarro VI	2,360	0.02%	9,057,000	9,057,000	-
Sanchinarro VII	9,400	0.06%	7,205,000	7,205,000	-
Vallecas Comercial I	8,030	0.05%	3,369,000	3,369,000	-
Coslada III	6,006	0.04%	6,245,000	6,245,000	-
Madrid	**7,779,283**	**51.13%**	**120,424,200**	**153,679,000**	**33,254,800**
Pza. España	1,456,131	9.57%	10,150,000	10,150,000	-
Castellón	**1,456,131**	**9.57%**	**10,150,000**	**10,150,000**	**-**
San Antón 25 and 27	190,087	1.25%	3,295,000	3,295,000	-
Cáceres	**190,087**	**1.25%**	**3,295,000**	**3,295,000**	**-**
Other revenues	29,457	0.19%	-	-	-
Total	**15,216,006**	**100.00%**	**224,379,138**	**261,035,000**	**36,655,862**

In addition, the detail as at 31 December 2012 is as follows (in Euro):

	Revenues	%	Net Book Value	Market Value	Unrealised Gains
Barceló Isla Canela Hotel	1,930,500	11.71%	21,428,937	24,428,000	2,999,063
Meliá Atlántico Hotel	1,840,773	11.16%	28,653,000	28,653,000	-
Iberostar Isla Canela Hotel	1,938,043	11.75%	21,411,927	21,439,000	27,073
Marina Isla Canela Shop. Center	257,430	1.56%	2,614,000	2,614,000	-
Playa Canela Hotel	1,024,553	6.21%	13,878,000	13,878,000	-
Isla Canela Golf Hotel	274,291	1.66%	3,555,000	3,555,000	-
Huelva	**7,265,590**	**44.05%**	**91,540,864**	**94,567,000**	**3,026,136**
Pradillo 42	1,472,017	8.93%	16,571,000	16,571,000	-
Gran Vía 1-2º Right	83,485	0.51%	1,480,230	1,480,230	-
Tryp Cibeles Hotel	1,139,826	6.91%	19,678,000	19,678,000	-
Tryp Atocha Hotel	1,749,500	10.61%	24,015,000	24,015,000	-
Gran Vía 1-1º Right	90,032	0.55%	1,865,770	1,865,770	-
Gran Vía 1-2º Left	74,677	0.45%	1,725,000	1,725,000	-
Gran Vía 1-1º Left	112,993	0.69%	1,778,000	1,778,000	-
Vallecas Comercial II	13,800	0.08%	3,660,342	3,660,342	-
Dulcinea 4	113,875	0.69%	1,359,000	1,359,000	-
Albalá 7	226,609	1.37%	2,614,000	2,614,000	-
Gran Vía 34	2,482,026	15.05%	20,520,966	47,824,000	27,303,034
Caleruega	96,400	0.58%	975,064	1,255,000	279,936
Rutilo	80,896	0.49%	1,046,000	1,046,000	-
Sanchinarro V	-	-	644,450	644,450	-
Sanchinarro VI	-	-	10,396,703	10,396,703	-
Sanchinarro VII	-	-	8,010,247	8,010,247	-
Vallecas Comercial I	1,200	0.01%	3,910,085	3,910,085	-
Coslada III	-	-	6,740,472	6,740,472	-
Madrid	**7,737,336**	**46.91%**	**126,990,329**	**154,573,299**	**27,582,970**
Pza. España	1,188,626	7.21%	11,082,000	11,082,000	-
Castellón	**1,188,626**	**7.21%**	**11,082,000**	**11,082,000**	**-**
San Antón 25 and 27	276,241	1.67%	3,451,000	3,451,000	-
Cáceres	**276,241**	**1.67%**	**3,451,000**	**3,451,000**	**-**
Other revenues	24,677	0.15%	-	-	-
Total	**16,492,470**	**100.00%**	**233,064,193**	**263,673,299**	**30,609,106**

The split of each type of asset value within the total fair market value and net book value of the Company is shown as follows (2013 in comparison to 2012):

Type of asset	2013		2012	
	Fair Value	Net Book Value	Fair Value	Net Book Value
Hotels	50.91%	57.47%	51.45%	56.90%
Offices	18.44%	21.45%	19.47%	22.03%
Commercial premises	30.66%	21.08%	29.08%	21.07%
Total	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

Finally, the following tables show the contribution of each type of asset in the result of the year (2013 and 2012):

31 December 2013	Hotels	Offices	Commercial	Others	Total
Revenues	8,107,328	1,856,596	5,222,625	29,457	15,216,006
Overheads	(1,612,517)	(369,270)	(1,038,760)	(5,859)	(3,026,406)
EBITDA	**6,494,811**	**1,487,326**	**4,183,865**	**23,598**	**12,189,600**
% on revenues	***80.11%***	***80.11%***	***80.11%***	***80.11%***	***80.11%***
Depreciation and amortisation charge	(2,821,390)	(718,932)	(826,233)	-	(4,366,555)
Allocation of grants	108,717	-	-	-	108,717
Result from operations I	**3,782,138**	**768,394**	**3,357,632**	**23,598**	**7,931,762**
% on revenues	***46.65%***	***41.39%***	***64.29%***	***80.11%***	***52.13%***
Impairment losses	(5,102,160)	(2,423,222)	(578,173)	(63,041)	(8,166,595)
Result from operations II	**(1,320,022)**	**(1,654,828)**	**2,779,459**	**(39,443)**	**(234,833)**
Financial result	825,569	800,694	94,174	-	1,720,437
Income tax	(1,876)	(326)	(1,008)	-	(3,210)
Net result	**(496,329)**	**(854,460)**	**2,872,625**	**(39.443)**	**1,482,394**
% on revenues (1)	***56.81%***	***104.33%***	***59.03%***	***80.11%***	***63.41%***

(1) excluding impairment losses effect

31 December 2012	Hotels	Offices	Commercial	Others	Total
Revenues	9,897,487	1,721,411	4,848,896	24,677	16,492,471
Overheads	(2,786,202)	(193,297)	(337,875)	(999)	(3,318,373)
EBITDA	**7,111,285**	**1,528,114**	**4,511,021**	**23,678**	**13,174,098**
% on revenues	***71.85%***	***88.77%***	***93.03%***	***95.95%***	***79.88%***
Depreciation and amortisation charge	(2,320,337)	(453,036)	(800,592)	-	(3,573,965)
Allocation of grants	108,717	-	-	-	108,717
Result from operations I	**4,899,665**	**1,075,078**	**3,710,429**	**23,678**	**9,708,850**
% on revenues	***49.50%***	***62.45%***	***76.52%***	***95.95%***	***58.87%***
Impairment losses	(6,556,877)	(1,824,848)	(5,819,139)	-	(14,200,864)
Result from operations II	**(1,657,212)**	**(749,770)**	**(2,108,710)**	**23,678**	**(4,492,014)**
Financial result	1,097,143	424,760	406,200	-	1,928,103
Income tax	(18,766)	(3,264)	(9,194)	(47)	(31,270)
Net result	**(578,835)**	**(328,273)**	**(1,711,704)**	**23,631**	**(2,595,181)**
% on revenues (1)	***60.40%***	***86.94%***	***84.71%***	***95.76%***	***70.37%***

(1) excluding impairment losses effect

Note 5 - Investment property

The changes in "Investment Property" in the balance sheet in 2013 and 2012 and the most significant information affecting this line item were as follows (in euro):

2013:

	EUR			
Investment property	**Balance as at 31.12.12**	**Additions**	**Disposals/ reversals**	**Balance as at 31.12.13**
Cost:				
Properties for rental/lease	269,545,434	4,269,296	(485,324)	273,329,406
Total cost	**269,545,434**	**4,269,296**	**(485,324)**	**273,329,406**
Accumulated depreciation:				
Properties for rental/lease	(17,434,430)	(4,366,555)	1,081	(21,799,904)
Total accum. depreciation	**(17,434,430)**	**(4,366,555)**	**1,081**	**(21,799,904)**
Accumulated impairment losses:				
Properties for rental/lease	(19,046,809)	(8,911,385)	807,831	(27,150,363)
Total impairment losses	**(19,046,809)**	**(8,911,385)**	**807,831**	**(27,150,363)**
Investment property, net	**233,064,195**	**(9,008,644)**	**323,588**	**224,379,139**

2012:

	EUR			
Investment property	**Balance as at 31.12.11**	**Additions**	**Disposals/ reversals**	**Balance as at 31.12.12**
Cost:				
Properties for rental/lease	234,755,643	34,789,791	-	269,545,434
Total cost	**234,755,643**	**34,789,791**	**-**	**269,545,434**
Accumulated depreciation:				
Properties for rental/lease	(13,860,467)	(3,573,963)	-	(17,434,430)
Total accum. depreciation	**(13,860,467)**	**(3,573,963)**	**-**	**(17,434,430)**
Accumulated impairment losses:				
Properties for rental/lease	(4,845,946)	(15,011,896)	811,033	(19,046,809)
Total impairment losses	**(4,845,946)**	**(15,011,896)**	**811,033**	**(19,046,809)**
Investment property, net	**216,049,230**	**16,203,932**	**811,033**	**233,064,195**

"Investment Property" includes the carrying amount of the properties that are ready for their intended use and are leased through one or more operating leases and of vacant properties earmarked for lease through one or more operating leases.

During the financial year 2013, the main additions recognized under "Investment Property" relate to the refurbishment of the hotels Meliá Atlántico, Iberostar Isla Canela and Isla Canela Golf, that the Subsidiary has capitalized under this heading.

During the financial year 2012, the main additions recognized in "Investment Property" relate to the purchase from a related company (Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.), of various property assets in six completed developments located in Sanchinarro, Vallecas and Coslada (Madrid), with the intention of being leased by the Subsidiary as offices. The acquisition cost of these properties was EUR 33,974,585, which was paid in cash by cheque (see Note 7 and 16.1). This acquisition cost was determined through appraisals of the properties conducted by independent valuators not related to the Company (TASASUR and TINSA).

The main disposals in 2013, amounting to EUR 485,324 relate to sales of properties in Sanchinarro VI and VII, which were sold to third parties at a net loss of EUR 63,041. This amount was recognized under "Impairment and Gains or Losses on Disposals of Non-Current Assets" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Fair valuation:

The best evidence of fair value is current prices in an active market for similar assets. In the absence of such information, the Group determines the amount within a range of reasonable fair value estimates. In making its judgment, the Group considers information from a variety of sources including:

i. Current prices in an active market for properties of different nature, condition or location (or subject to different lease or other contracts), adjusted to reflect those differences;

ii. Recent prices of similar properties in less active markets, with adjustments to reflect any changes in economic conditions since the date of the transactions that occurred at those prices; and

iii. Discounted cash flow projections based on reliable estimates of future cash flows, derived from the terms of any existing lease and other contracts and (where possible) from external evidence such as current market rents for similar properties in the same location and condition, and using discount rates that reflect current market assessments of the uncertainty in the amount and timing of the cash flows.

In 2013 and 2012, Management decided to utilise valuations from external independent valuators (CBRE Valuation Advisory, S.A.) in order to determine market value of its real estate investments. The fair values of investment properties are determined by the latter using discounted cash flow valuation or other valuation techniques (which corresponds to level 3 of the fair value hierarchy in accordance with IFRS 13). A cash flow period of 10 years is taken into consideration and is based on an estimate of the future potential net income generated by use of the properties. External valuators use assumptions that are mainly based on market conditions existing at each balance sheet date.

The principal assumptions for the estimation of fair value are those related to: the potential use of the asset, the receipt of contractual rentals; expected future market rentals; void periods; maintenance requirements; and appropriate discount rates. Fair value is the highest value, determined from market evidence, by considering any other use that is financially feasible, justifiable and reasonably probable. The different methodology and key features are described in note 3.1.

The Management estimates that a decrease of 1% in the yields would imply a decrease of the market value of investment properties by EUR 21 Million while an increase of 1% would imply an increase by EUR 58 Million.

The detail of the assets on which an impairment loss was recognised at 31 December 2013 is as follows:

Properties	2013	2012
Tryp Atocha Hotel	1,677,211	4,593,608
Premises at Plaza España (Castellón)	729,345	3,811,786
Meliá Atlántico Hotel	1,587,780	1,151,592
Marina Isla Canela Shopping Centre	206,619	1,029,184
Iberostar Isla Canela Hotel	1,539,483	-
Albalá 7	7,251	-
Gran Vía 1 - 1º Right	-	843,819
Playa Canela Hotel	271,805	772,005
Gran Vía 1 - 2º Right	15,711	655,270
Gran Vía 1 - 1º Left	-	519,817
Gran Vía 1 - 2º Left	335,334	406,437
San Antón 25 and 27 (Cáceres)	90,809	281,338
Vallecas Comercial I	488,924	-
Vallecas Comercial II	14,616	241,337
Isla Canela Golf Hotel	37,101	230,369
Coslada III	401,313	192,616
Rutilo	144	142,605
Sanchinarro V	33,521	-
Sanchinarro VI	952,072	-
Sanchinarro VII	522,346	140,113
Total impairment losses recognised (in EUR)	**8,911,385**	**15,011,896**

The detail of the assets on which a reversal of impairment was recognised at 31 December 2013 is as follows:

Properties	2013	2012
Pradillo, 42	281,217	413,407
Tryp Cibeles Hotel	11,221	190,697
Albalá 7	-	117,594
Gran Vía 1 - 1º Left	39,697	-
Gran Vía 1 - 1º Right	44,782	-
Caleruega	406,437	-
Dulcinea 4	24,477	89,335
Total impairment losses reversed (in EUR)	**807,831**	**811,033**

The reversal of impairment losses are based on the valuators reports by comparing the market value with the net book value at the same date only in case that the impairment losses were recorded in prior years. The carrying amount of the asset is increased to the revised estimate of

its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized as income.

Also, in accordance with the appraisals conducted, the fair value of the investment property gives rise to an unrecognised unrealised gain (by comparing the updated market gross fair value and the carrying amount) of EUR 36,655,861, associated, mainly, with the premises located at Gran Vía, 34, Caleruega, (both in Madrid) and the Barceló Isla Canela Hotel in Ayamonte (Huelva).

The fair value, detailed per property, of the investment property at the end of 2013 is as follow (in euros):

Property	2013	2012
Gran Vía, 34	52,670,000	47,824,000
Meliá Atlántico Hotel	28,630,000	28,653,000
Barceló Isla Canela Hotel	24,428,000	24,428,000
Tryp Atocha Hotel	21,645,000	24,015,000
Iberostar Isla Canela Hotel	21,445,000	21,439,000
Tryp Cibeles Hotel	19,680,000	19,678,000
Pradillo, 42	16,571,000	16,571,000
Playa Canela Hotel	13,450,000	13,878,000
Sanchinarro VI	9,057,000	10,396,703
Sanchinarro VII	7,205,000	8,010,247
Coslada III	6,245,000	6,740,472
Vallecas Comercial I	3,369,000	3,910,085
Vallecas Comercial II	3,612,000	3,660,342
Isla Canela Golf Hotel	3,603,000	3,555,000
San Antón 25 and 27 (Cáceres)	3,295,000	3,451,000
Marina Isla Canela Shopping Centre	2,355,000	2,614,000
Albalá 7	2,562,000	2,614,000
Gran Vía 1 - 1º Right	1,726,000	1,865,770
Plaza España (Castellón)	10,150,000	11,082,000
Gran Vía 1 - 2º Right	1,808,000	1,725,000
Gran Vía 1 - 2º Left	1,538,000	1,480,230
Caleruega	1,224,000	1,255,000
Dulcinea 4	1,359,000	1,359,000
Gran Vía 1 - 1º Left	1,778,000	1,778,000
Rutilo	1,025,000	1,046,000
Sanchinarro V	605,000	644,450
Total fair value (in EUR)	**261,035,000**	**263,673,299**

The detail of the square meters of the investment property owned by the Group is as follows:

Properties	2013	2012
Meliá Atlántico Hotel	20,116	30,311
Iberostar Isla Canela Hotel	18,114	27,500
Barceló Isla Canela Hotel	17,756	20,494
Playa Canela Hotel	13,408	20,050
Isla Canela Golf Hotel	3,860	4,378
Tryp Atocha Hotel	8,621	9,229
Pradillo, 42	7,345	7,252
Tryp Cibeles Hotel	6,881	6,495
Marina Isla Canela Shopping Centre	2,442	6,119
Coslada III	4,499	4,499
Sanchinarro VI	4,179	4,272
Sanchinarro VII	3,286	3,399
Vallecas Comercial II	3,370	3,370
Plaza España (Castellón)	2,858	3,350
Vallecas Comercial I	3,390	3,282
Gran Vía, 34	3,348	3,231
San Antón, 25 and 27 (Cáceres)	1,736	1,736
Albalá, 7	1,521	1,522
Dulcinea, 4	1,037	922
Rutilo	593	593
Gran Vía, 1 – 1º Right	542	554
Gran Vía, 1 - 2º Right	542	530
Gran Vía, 1 – 1º Left	442	461
Gran Vía, 1 - 2º Left	461	430
Caleruega	362	362
Sanchinarro V	271	270
Total square metres	**130,980**	**164,611**

The investment properties described above are located mainly in Madrid, Castellón, Cáceres and Isla Canela (Huelva). The Subsidiary rental asset portfolio includes five hotels located in Isla Canela (Huelva), which were mortgaged at 31 December 2013 for EUR 36,467,088 (2012: EUR 37,827,467), in relation to five mortgage loans from banks granted to Isla Canela, S.A., which is the single debtor of the principal obligations under these loans. CIBRA was incorporated as the non-debtor owner of the aforementioned registered properties.

The detail, by asset, of the outstanding mortgage loans at 31 December 2013 is as follows:

Property	Euros
Meliá Atlántico Hotel	13,737,284
Barceló Isla Canela Hotel	11,544,428
Iberostar Isla Canela Hotel	5,600,000
Playa Canela Hotel	4,576,926
Isla Canela Golf Hotel	1,008,450
Total outstanding mortgages on hotels	**36,467,088**

On 1 January 2010, Isla Canela, S.A. and CIBRA entered into a "Mortgage Service Agreement" whereby the latter will provide the mortgage service to the former. In this respect, the hotels owned by the latter will be liable for the repayment by the former of the mortgage loans arranged with banks, in accordance with the covenants entered into in the mortgage deeds, until each loan has been definitively repaid. Isla Canela S.A. is obliged to make all the timely repayments and settle any ancillary costs that might arise until the mortgage loans have been

definitively repaid. In relation to the provision of the service described, Isla Canela, S.A. will pay CIBRA a fee of an annual lump sum equal to 0.25% of the annual average outstanding balance of the mortgage loans, calculated at 31 December of each year, which will be billed and paid on the last day of each calendar year. This amount may be modified annually by agreement between the parties in order to adapt it to the average market price to be paid by CIBRA for the provision of bank guarantees (bank guarantees and insurance) by financial institutions. In 2013 the income earned arising from this agreement and billed to Isla Canela, S.A. amounted to EUR 99,488 (see Note 16.1).

The Group has taken out insurance policies that cover the possible risks to which all its investment property is subject.

In 2013 and 2012 the rental property income from investment property owned by the Group amounted to EUR 15,186,549 and EUR 16,467,793, respectively (see Note 14.1).

On 1 June 2011, the professional services agreement relating to the management, operation and administration of the RIU Atlántico Hotel was converted into a property lease agreement for hotel use. The lease agreement with RIU expired in 31 October 2012 and a new lease agreement of the hotel was entered into in May 2012 with Meliá Hotels International, S.A., expiring in May 2022, which became effective from April 2013.

At the end of 2013 there were no restrictions on making new investment property investments, on the collection of rental income there from or in connection with the proceeds to be obtained from a potential disposal thereof.

At 2013 year-end the Group had fully depreciated investment property still in use, amounting to EUR 4,680,402 (2012: 4,652,100).

There were no investment property purchase commitments or investment properties located abroad at 31 December 2013.

There are no restrictions to disposals of any of the investment properties of the Company. In addition, the Company has no planned to acquire any new investments property immediately. Obviously, the Corporate Purpose of the Company is to invest in these types of assets and it is continuously analysing new investments opportunities coming regularly into its pipeline. No new repairs or enhancements are foreseen to be implemented in short out of the normal maintenance service of the Company focussed on keeping the useful life of its real estate properties.

Note 6 - Operating leases

At 31 December 2013 and 2012, the Group had contracted with tenants for the following minimum lease payments, based on the leases currently in force, without taking into account the charging of common expenses, future increases in the CPI or future contractual lease payment revisions. The most significant operating leases relate to the lease of properties, which

constitutes the base of the Group's activities, the detail of the related minimum lease payments being as follows (in EUR):

Minimum operating lease payments	Nominal value 31-12-2013	Nominal value 31-12-2012
Within one year	13,838,539	14,163,980
Between one and five years	45,300,900	52,247,891
After five years	19,371,181	28,922,825
Total (*)	**78,510,620**	**95,334,696**

**It includes additions of investment property in the year and excluding possible lease renewals and annual CPI revisions*

The main leases in force at 2013 year-end were the following:

- Lease of **Playa Canela Hotel**: the lease commenced on 15 July 2002 having been revised in 2011. It expires on 31 October 2022 and is renewable at the discretion of the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Lease of **Barceló Isla Canela Hotel**: the lease commenced on 1 March 2006, expires on 31 December 2022, and is renewable at the discretion of the parties. Also, the parties may terminate the agreement without incurring any penalties in 2017. In relation to future rental income, the lease provides for annual CPI-linked increases.
- Lease of **Meliá Atlántico Hotel**: the lease was arranged on 7 May 2012 and came into force in April 2013 for a term of ten years. The parties may terminate it in 2016 without incurring any penalties, provided that certain conditions are met. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Lease of **Iberostar Isla Canela Hotel**: the lease commenced on 1 December 2007 and was renewed in 2012. It expires on 31 October 2022 and is renewable at the discretion of the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Lease of **Isla Canela Golf Hotel**: the lease was arranged on 31 December 2012 with the related company Isla Canela, S.A., to commence activities on or after 14 January 2013. The term of the lease was extended until 31 December 2014. However, once the initial term has expired, the lease may be extended by three-year periods, provided that an agreement has been reached previously by the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Lease of hotel at c/Atocha, 83, Madrid - **Tryp Atocha Hotel**: the lease commenced on 4 June 1999 and expired on 4 June 2009. It was subsequently extended until 24 March 2022, renewable at the discretion of the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Lease of hotel at c/Gran Vía, 34, Madrid - **Tryp Cibeles Hotel**: the lease commenced on 10 February 1998 and expired on 10 February 2008. It was subsequently extended until 15 March 2020, renewable at the discretion of the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.

- Lease of premises at **Albalá, 7,** Madrid: the lease commenced on 31 July 2002 and expires on 31 July 2027. The lessee may terminate the lease in 2016 provided that twelve months' notice is given. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Lease of premises at **Dulcinea, 4**, Madrid: the lease commenced on 17 February 2003, was revised in 2013, expires on 17 February 2018 and is renewable at the discretion of the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Lease of building at **Pradillo, 42,** Madrid: the lease commenced on 27 February 2009, expires on 27 February 2019 and is renewable at the discretion of the parties. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Lease of premises at **Gran Vía, 34,** Madrid: the lease commenced on 24 April 2000 and expires on 3 May 2025. It is renewable at the discretion of the parties and can be terminated in 2020. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Lease of premises at **Plaza de España 5,** Castellón: the lease commenced on 1 July 2007 and expires on 18 November 2023, renewable at the discretion of the parties. The lease was revised in 2012. The lease provides for annual CPI-linked increases.
- Lease of premises at **San Antón 25 and 27**, Cáceres: The property is not currently leased. On 12 December 2013, the Subsidiary reached a settlement agreement with the former tenant, PUNT ROMA, S.L. relating to the mutual early termination of the lease in force until that date.

Note 7 - Financial assets, non-current and current loans to related companies and associates

The Group generates surplus cash through ordinary trading operations arising from its main line of business. In this regard, as a result of this and in order to maximize the return on its positive cash flows, the Group has entered into various financing agreements with related parties on an arm's length basis (see Note 16). These amounts are disclosed in the consolidated balance sheet in "Loans to related companies".

Exceptionally, at 31 December 2012 and as a result of having acquired various property assets in certain property developments from the related company Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. (see note 16.1), the Subsidiary has an account payable to that company, within the financing framework mentioned previously, totaling EUR 10,440,266 and recognized in 2012 under "Non-current liabilities – payables to related companies". This account payable was settled in full in 2013.

The increase in "Loans to Group Companies" relates to the addition of EUR 3,429,328 on the loan granted to the related company COGEIN, S.L.

"Financial Assets" includes the guarantees received from customers and deposited in the Madrid Institute for Housing (IVIMA) in relation to the leases indicated in Note 6.

The detail, by maturity, of the items included under "Financial Assets" at 31 December 2013 is as follows (in EUR):

	2014	2015	2016	2017 and Subsequent Years	Total
Loans and receivables	35,820	14,850	374,331	745,249	1,170,250

	Fully performing	Past due but not impaired			Impaired	Total
		Less than 1 month	1 month and 3 months	More than 3 months		
Loans and receivables	1,170,250	-	-	-	-	1,170,250

Note 8 - Information on the nature and level of risk of financial instruments

The Group's financial risk management is centralized in the Group's Financial Department and has established the mechanisms required to control exposure to exchange rate fluctuations and credit and liquidity risk. There has not been any change in the objectives, policies and process to manage risks compared to last year. The main financial risks affecting the Group are as follows:

8.1 Credit risk

The Group's credit risk is mainly due to the loan to the related company COGEIN, S.L. (see note 16.1). The corporate purpose of this company is mainly real estate and financial investments. It makes its investment activities, promotion and development with a proven track record for over 30 years, also continuing to work with banks on a regular basis. The Group is solvent and generates positive cash flow in the development of its activities. For these reasons, Group management considers that credit risk is very low or nonexistent.

The Group's credit risk is also attributable to its trade receivables which are reflected net of allowances for doubtful debts, estimated by Group management based on prior years' experience and on its assessment of the current economic environment.

The Group's financing needs are covered in the short term, due to its capacity to generate cash through ordinary trading operations arising from its rental assets management business and the possibility of financing with related companies. Additionally, the leases are arranged with entities of acknowledged solvency and are billed on a monthly or quarterly basis.

At this respect, in 2010 COGEIN, S.L. and the Subsidiary entered into a financing agreement whereby the latter financed the former with the surplus liquidity it would generate at market rates as a result of the performance of its activity, provided that its financing requirements were met. The term of the financing agreement is two years, automatically renewable for two-year periods. Accordingly, the next maturity date is 1 January 2016.

8.2 Liquidity risk

Liquidity risk is due to the timing mismatches between the funds required to cater for commitments relating to working capital requirements and the funds obtained from the Group's ordinary business activities.

The Management considers that the financing needs envisaged for 2014 are sufficiently covered due to the Group's capacity to generate cash through ordinary trading operations (projected rental income) and, accordingly, he does not expect any liquidity risks to arise that have not already been taken into account in the cash projections.

8.3 Foreign currency risk

At 31 December 2013, the Group did not have any significant assets or liabilities denominated in foreign currencies and, accordingly, there is no foreign currency risk.

8.4 Interest rate risk

The Company did not have any borrowings at 31 December 2013. The Subsidiary lends its cash surplus to related companies in accordance with the financing conditions agreed upon with these companies by virtue of certain financing agreements (three-month EURIBOR plus a spread of 1.25%). Nevertheless, the Subsidiary has bank borrowings relating to loans arranged with CaixaBank (short and long term). The purpose of the loan from CaixaBank was to finance the investment in new premises located in Castellón, which were acquired in 2011. Moreover, the subsidiary has signed in 2013 a new credit line (short term) with CaixaBank in order to finance the VAT recovery that was fully paid before the year end after the recovery of the VAT amount.

The loans described above are not significant considering the financial position of the Group (total bank debt amounts up to EUR 6,981,175). Also, the Management of the Group does not consider that the evolution of the interest rate in the future will have a relevant negative impact in the results of the Group.

For this reason, the Management of the Group decided to not enter into interest rate hedges. Management of the Group continues however to monitor on a regular basis fluctuation of interest rates.

Interest rate sensitivity analysis

Considering the weighted average financial debt of the Group (related and non-related to Group) during the financial year 2013, should interest rates have been higher by 100 basis points with all other variables constant, the effect on the Group's net result would amount to KEUR 284 (positive given the positive position of net debt).

8.5 Property business risks

Changes in the economic situation, both in Spain and internationally, rates of growth in occupancy, employment and interest rates, tax legislation and consumer confidence all have a considerable impact on property markets. Any adverse effect on these or other economic, demographic or social variables in Europe and Spain in particular could cause a downturn in the property business in these countries. The cyclical nature of the economy has been proven statistically, as has the existence of micro- and macroeconomic factors that have a direct or indirect impact on the performance of the property market and, in particular, the rental market which represents the Group's principal investment activity.

Management's strategy is to invest in core assets located in well located areas. Considering the quality of the assets held by the Group, Management considers that the variation in the valuations of the Group's assets should not be relevant and therefore should not significantly affect its results.

Management also assessed the risk related to the insurance coverage of the investment properties. The difference between the net book value (net of land cost) and the insured value of the investment properties is estimated to EUR 60 Million for the whole portfolio. It is mainly related to certain properties (Gran Vía 34, Tryp Cibeles Hotel, Tryp Atocha Hotel, Pradillo 42 and Premises in Pza. España in Castellón) which represents 85% of the said difference. Management is currently reviewing the insurance policy to increase the insured value of these properties but still considers that the risk for the Group remains low.

Note 9 - Equity and shareholders' equity

9.1 Registered share capital

As described in Note 1, shareholder structure has been reorganized in 2011. The Company has been incorporated on 1 December 2011 with a share capital amounted to EUR 227,440,516.80, represented by 3,784,368 fully subscribed and paid shares of EUR 60.10 par value each, all of the same class and carrying the same rights and obligations.

On 15 December 2011, the shareholders of the Company resolved to increase the Company's share capital by EUR 40,136,523, which was paid through monetary contributions by the issuance of 667,829 new registered shares with a par value of EUR 60.10. As result, the share capital of the Company is represented by 4,452,197 shares with a par value of EUR 60.10 which represent an amount of EUR 267,577,039.70. The authorized capital amounts to EUR 270,000,000.

All the Company's shareholders fully subscribed and paid both of the share capital increases in the proportion that corresponds to each of them.

As a result of the common control presentation described in Note 2.1.4, the increase in share capital on a consolidation basis as presented in the consolidated statement of changes in equity

for 2011, amounts to EUR 55,876,832, as the prior year balance represents the combined share capital of the subsidiaries prior to the incorporation of the Company.

On 21 December 2011, all the shares of the Company were admitted to trading on the Luxembourg Stock Exchange. The opening share price was EUR 60.10. The share price at 2013 year-end was EUR 58.50 (2012: EUR 60.76).

As at 23 July 2013 one of the shareholders of the Company, BARMAR SIETE, S.L., sold 1,700 shares of the Company for a total amount of EUR 100,164 through the Luxembourg Stock Exchange (EUR 58.92 each). The total number of shares was acquired by the Company itself. At the date of the close of the books, the Company has no treasury shares since all of them (1,700 shares) were also sold to market through the Luxembourg Stock Exchange. The sale operation was performed as at 5 December 2013 with no effect in the results of the company as at 31 December 2013 since the selling price was fixed at EUR 58.92 each.

9.2 Legal reserve

For the Subsidiary, incorporated under the laws of Spain, 10% of the net profit for each year must be transferred to the legal reserve until the balance of this reserve reaches at least 20% of the share capital. The legal reserve can be used to increase capital provided that the remaining reserve balance does not fall below 10% of the increased share capital amount. Otherwise, until the legal reserve exceeds 20% of share capital, it can only be used to offset losses, provided that sufficient other reserves are not available for this purpose.

The Company, incorporated under the laws of Luxembourg, is required to allocate a minimum of 5% of its annual net income to the legal reserve, until this reserve equals 10% of the subscribed share capital. This reserve may not be distributed.

9.3 Consolidation reserve

In order to reflect the common control presentation and the merger of the Subsidiaries, a consolidation reserve is presented in the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2013. This consolidation reserve is the result of the following adjustments:

- The elimination of the participation of the Company in the Subsidiary amounting to a total of EUR 270,809,147 as at 31 December 2013 (2012: EUR 270,809,147) against the share capital of the Subsidiary amounting to a total of EUR 257,160,000 (2012: EUR 257,828,807). The remaining difference is amounting to EUR 13,649,147 and has been recorded in equity as follow:
  - EUR 12,980,340 as consolidation reserve being the initial consolidation difference resulting from the common control presentation;
  - EUR 668,807 as retained earnings resulting from the merger of CIBRA and CIRU.
- A merger reserve amounting to EUR 233 (see Note 1).

9.4 Distribution of profit to the Company

The Subsidiary is regulated by Spanish Real Estate Investment Trusts Law 11/2009, of 26 October, amended by Law 16/2012, of 27 December. REITs are required to distribute in the form of dividends to shareholders, once the related corporate obligations have been met, the profit obtained in the year, the distribution of which must be approved within six months of each year-end, as follows:

- All the profit from dividends or shares in profits paid by the entities referred to in Article 2.1 of Law 11/2009, of 26 October.
- At least 50% of the profits arising from the transfer of property, shares or investments referred to in Article 2.1 of this Law, once the periods referred to in Article 3.3 of this Law have elapsed, used by the company to achieve its principal object. The remainder of these profits should be reinvested in other property or investments related to the performance of this object within three years from the transfer date. Otherwise these profits should be distributed in full together with any profit arising in the year in which the reinvestment period expires. If the items subject to reinvestment are transferred before the maintenance period, the related profits must be distributed in full together with any profits arising in the year in which they were transferred. The distribution obligation does not extend to the portion of these profits, if any, that may be allocated to years in which the company did not file tax returns under the special tax regime established in Law 11/2009, of 26 October.
- At least 80% of the rest of the profit obtained.

When dividends are distributed with a charge to reserves out of profit for a year in which the special tax regime had been applied, the distribution must be approved subject to the conditions set out in the preceding paragraph.

The legal reserve of companies which have chosen to avail themselves of the special tax regime established in Law 11/2009, of 26 October must not exceed 20% of the share capital The bylaws of these companies may not establish any other restricted reserve.

9.5 Management of capital

The Company is admitted to trading on the Luxembourg Stock Exchange. It may raise funds by issuing new shares on the market.

The Subsidiary is financed mainly by equity. It may only raise funds on the credit markets in the case of new investments, by financing the acquisition of these investments through mortgage loans or by obtaining financing from related companies.

The Subsidiary is required to distribute at least 80% of its distributable profits in the form of dividends to the Sole Shareholder pursuant to Law 11/2009, of 26 October, amended by amended by Law 16/2012, of 27 December.

9.6 Voluntary reserve

Voluntary reserve is composed by the reserves of the Subsidiary (including the effect of the merger operation) generated since the incorporation of the company in 2009 and are created as a 10% of the net profit after 10% of legal reserve allocation.

The balance relating to voluntary reserves is recognized gross since these reserves are not taxed. When the voluntary reserves are distributed, a 19% withholding tax is applied to the recipients.

Note 10 - Grants related to assets

The changes in "Grants Related to Assets" in 2013 and 2012 were as follows (in EUR):

2013:

	31/12/12	Amounts used	Additions	31/12/13
Grants related to assets	1,739,816	(108,717)	-	1,631,099
Total	**1,739,816**	**(108,717)**	**-**	**1,631,099**

2012:

	31/12/11	Amounts used	Additions	31/12/12
Grants related to assets	1,848,533	(108,717)	-	1,739,816
Total	**1,848,533**	**(108,717)**	**-**	**1,739,816**

The grants awarded to the Subsidiary in prior years relate to the following items:

Grant from the Directorate General of Regional Economic Incentives for EUR 3,180 thousand to develop the area. The collection of grants included the following:

- Grant from the Directorate General of Regional Economic Incentives, amounting to EUR 1,550 thousand and corresponding to 10% of the investment made in a hotel in Ayamonte (Huelva).
- Grant from the Directorate General of Regional Economic Incentives, amounting to EUR 1,106 thousand and corresponding to 10% of the investment made in a hotel in Ayamonte (Huelva).

- Grant from the Directorate General of Regional Economic Incentives, amounting to EUR 490 thousand and corresponding to 14% of the investment made in a hotel in Ayamonte (Huelva).
- Grant from the Directorate General of Regional Economic Incentives, amounting to EUR 34 thousand to improve the facilities of Barceló Isla Canela Hotel in Ayamonte, (Huelva).

Except for the grant awarded to Barceló Isla Canela Hotel in 2011, the aforementioned grants were transferred to the Subsidiary from Isla Canela, S.A., since all these grants were associated with the business that was transferred.

In this regard, in 2013, EUR 108,717 was recognized as income under "Allocation to Profit or Loss of Grants Related to Non-Financial Non-Current Assets and Other Grants" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income (2012: EUR 108,717).

Note 11 - Other financial liabilities

The detail of "Other financial liabilities" at 31 December 2013 and 2012 is as follows (in EUR):

	EUR	
	31-12-13	31-12-12
Non-current bank borrowings	5,781,785	8,611,106
Guarantees and deposits	1,803,195	1,798,552
Total non-current payables	**7,584,980**	**10,409,658**
Current bank borrowings	1,199,965	1,215,551
Total current payables	**1,199,965**	**1,215,551**

The borrowing costs incurred on the bank borrowings in 2013 amounted to EUR 277,177 (2012: EUR 248,593) and are recognized under "Finance Costs" in the accompanying consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. The interest rates on the loans are set at market rates plus a fixed spread.

"Non-Current Bank Borrowings" and "Current Bank Borrowings" relate to loans arranged with Caixabank. These mortgage loans relate to loans taken out to invest in the premises acquired in 2011 in Castellón. Also, on 8 February 2013, the Subsidiary repaid the EUR 1,450,605 loan from Caja Extremadura, which mortgaged the property at San Antón, in Cáceres. At the date of execution of this transaction, the capital payments outstanding amounted to EUR 1,769,030. Accordingly, the Subsidiary recognized extraordinary income of EUR 318,425 under "Finance Income" in the accompanying consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

"Guarantees and Deposits" includes the rent deposits received from customers in relation to the leases indicated in Note 6.

The detail, by maturity, at 31 December 2013 is as follows (in euros):

	2014	2015	2016	2017	2018 and Subsequent Years	Total
Bank borrowings	1,199,965	1,166,727	1,183,689	1,203,139	2,228,203	6,981,723
Rent deposits	-	-	-	-	1,803,222	1,803,222
Total	**1,199,965**	**1,166,727**	**1,183,689**	**1,203,139**	**4,031,425**	**8,784,945**

Note 12 – Guarantee commitments to third parties

At 31 December 2013, the Group had not provided any guarantees to third parties.

As indicated in Note 5, the five hotels owned by the Subsidiary located at Isla Canela are mortgaged for EUR 36,467,088 (2012: 37,827,467), relating to five bank loans granted to Isla Canela, S.A., which is the sole debtor for the principal related obligations. This amount relates to the outstanding balance at 31 December 2013 of the aforementioned five mortgage loans corresponding to each hotel. In this regard, as indicated in Note 5, the Subsidiary entered into a mortgage guarantee agreement with Isla Canela, S.A. whereby the Subsidiary became liable for the repayment by Isla Canela, S.A. of the mortgage loans on the hotels owned by the Subsidiary until the loans have been definitively repaid. The Subsidiary charged a fee equal to 0.25% of the average annual outstanding balance of the guaranteed mortgage loans.

Note 13 - Tax matters

13.1 Current tax receivables and payables

The detail of the current tax receivables and payables is as follows:

Tax receivables:

	EUR	
	31/12/13	31/12/12
Current:		
VAT refundable	-	7,972,881
Income Tax refundable	1,252,642	322,332
Tax withholdings and prepayments	366,556	811,999
Total	**1,619,198**	**9,107,212**

The Group recognized under "Income Tax Refundable" the amounts receivable from the tax authorities arising from income tax prepayments for 2012, having requested the refund thereof. It also includes an improper payment made in 2013, for which it has requested the refund thereof.

Tax payables:

	EUR	
	31/12/13	31/12/12
Current:		
Personal income tax withholdings payable	62,288	11,416
Accrued social security taxes payable	-	1,215
VAT Payable	150,926	-
Total	**213,214**	**12,631**

The Group recognized under input VAT the VAT paid on the properties acquired from the related company, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. This balance was refundable and, accordingly, the Group requested the refund thereof in accordance with its property lease and investment activities, which was received in 2013.

13.2 Reconciliation of the accounting profit to the taxable profit

The reconciliation of the accounting loss to the taxable profit for income tax purposes for 2013 and 2012 is as follows (in EUR):

2013:

	EUR
Accounting profit before tax	**1,485,604**
Income tax expense calculated at 0% (*)	-
Other adjustments in accordance with the special tax regime as explained in note 3.4	-
Tax expense reported in income statement relating to SOCIMIs	**-**
Taxable profit subject to tax in Luxembourg	-
Tax expense reported in income statement relating to the Company (Minimum tax payable in Luxembourg)	3,210
Total tax expense reported in the consolidated statement of profit or loss and other **comprehensive income of the Group**	**3,210**

(*) Calculated on the profit subject to tax in Spain for the Subsidiary at a tax rate of 0%

2012:

	EUR
Accounting loss before tax	**(2,563,916)**
Income tax expense calculated at 19% (*)	29,696
Other adjustments in accordance with the special tax regime as explained in note 3.4	-
Tax expense reported in income statement relating to SOCIMIs	**29,696**
Taxable profit subject to tax in Luxembourg	-
Tax expense reported in income statement relating to the Company (Minimum tax payable in Luxembourg)	1,575
Total tax expense reported in the consolidated statement of profit or loss and other **comprehensive income of the Group**	**31,271**

(*) Calculated on the profit subject to tax in Spain for the Subsidiaries at a tax rate of 19%

At 31 December 2013, the tax losses carried forward of the Company are amounting to EUR 904,416 (2012: EUR 5,280,318).

13.3 Years open for review and tax audits

Under current legislation in Spain, taxes cannot be deemed to have been definitively settled until the tax returns filed have been reviewed by the tax authorities or until the four-year statute-of-limitations period has expired. At 31 December 2013, The Subsidiary has all years since inception open for review for all taxes applicable to it.

The Management considers that the tax returns for the aforementioned taxes have been filed correctly and, therefore, even in the event of discrepancies in the interpretation of current tax legislation in relation to the tax treatment afforded to certain transactions; such liabilities as might arise would not have a material effect on the accompanying financial statements.

The shareholders that incorporated the Company on 1 December 2011 have committed to indemnify the Company should any additional liability arise in relation to any tax contingency in the frame of the Subsidiaries with regards to the special tax regime applied by the Subsidiary since 1 January 2009 to 1 December 2011, the date of incorporation of the Company.

Note 14 - Income and expenses

14.1 Rental of properties

The detail of "Revenue" at 31 December 2013 and 2012 is as follows (in EUR):

Property	2013	2012
Meliá Atlántico Hotel	1,125,613	1,840,773
Barceló Isla Canela Hotel	1,991,929	1,930,500
Tryp Atocha Hotel	1,403,864	1,749,500
Iberostar Isla Canela Hotel	1,301,768	1,938,043
Tryp Cibeles Hotel	1,177,477	1,139,826
Playa Canela Hotel	1,018,585	1,024,553
Isla Canela Golf Hotel	88,092	274,291
Pradillo, 42	1,521,761	1,472,017
Sanchinarro VI	2,360	-
Sanchinarro VII	9,400	-
Coslada III	6,006	-
Vallecas Comercial I	8,030	1,200
Gran Vía 1 - 2º Right	102,160	83,485
Gran Vía 1 - 1º Right	112,900	90,032
Gran Vía 1 – 2º Left	93,979	74,677
Sanchinarro V	-	-
Gran Vía, 34	2,542,788	2,482,026
Plaza de España	1,456,131	1,188,626
San Antón 25 and 27	190,087	276,241
Vallecas Comercial II	165,600	13,800
Marina Isla Canela Shop. Centre	235,062	257,430
Albalá 7	233,934	226,609
Gran Vía 1 - 1º Left	103,073	112,993
Dulcinea 4	111,506	113,875
Caleruega	101,200	96,400
Rutilo	83,244	80,896
Rental revenue subtotal	**15,186,549**	**16,467,793**
Services rendered	29,457	24,677
Total revenues	**15,216,006**	**16,492,470**

14.2 Other operating expenses

Other operating expenses are composed by "Outside Services" and "Taxes Other than Income Tax" in 2013 and 2012 which can be detailed as follows (in EUR):

	2013	2012
Rent and royalties	13,465	13,564
Repairs and upkeep	19,074	1,022,872
Independent Professional services	703,751	473,624
Insurance premiums	68,941	83,208
Banking and similar services	10,335	9,072
Advertising, publicity and public relations	145,011	56,577
Utilities	89,543	430
Other services	274,590	130,280
Taxes other than income tax	907,364	806,966
Total direct operating expenses	**2,232,074**	**2,596,593**
Impairment of and charges in allowances for trade receivables	48,085	28,119
Total operating expenses	**2,280,159**	**2,624,712**

14.3 Staff and employee benefit costs

The detail of "Staff and employee benefit costs" in 2013 and 2012 is as follows (in EUR):

	2013	2012
Staff costs	125,334	322,124
Employer social security costs	99,499	56,293
Other employee benefit costs	832	-
Total	**225,665**	**378,477**

Note 15 - Earning per share

Basic earnings per share are calculated by dividing the net profit (loss) attributable to shareholders by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

	2013	2012	2011	2010
Net profit (loss) attributable to shareholders	1,482,394	(2,595,181)	5,284,024	- (*)
Weighted average number of ordinary shares in issue	4,452,197	4,452,197	4,118,282	- (*)
Basic earnings per share	**0.33**	**(0.58)**	**1.28**	**- (*)**

(*) Following the reorganisation of the shareholder structure described in Note 1, Management decided to present the earnings per share after the reorganisation only.

The Company has no dilutive potential ordinary shares. The diluted earnings per share are the same as the basic earnings per share.

Notes 16 - Related party transactions and balances

16.1 Related party transactions

The detail of the related party transactions and balances in 2013 and 2012 is as follows (in EUR):

2013:

	Loans to related companies	2013		
		Finance income	Finance cost	Service costs
Isla Canela, S.A.	-	99,488	86	321,226
PRYCONSA, S.A.	-	-	273,619	31,860
COGEIN, S.L.	44,276,115	1,745,506	-	-
Total	**44,276,115**	**1,844,994**	**273,705**	**353,086**

2012:

	Loans to related companies	2012		
		Payable to Group companies	Finance income	Service costs
Isla Canela, S.A.	44,414	14,784	140,628	81,774
PRYCONSA, S.A.	-	10,440,266	651,058	31,796
COGEIN, S.L.	40,897,787	-	1,428,811	-
Total	**40,942,201**	**10,455,050**	**2,220,497**	**113,570**

Related parties are the following:

- Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. It has:
  - 18.00000% of interest in Isla Canela, S.A.
  - 11.19357% of interest in the Company
- COGEIN, S.L.: It has:
  - 2.71843% of interest in Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.
  - 9.15520% of interest in Isla Canela, S.A.
  - 9,65335% of interest in the Company

As at 31 December 2013, the following contracts are in force with regards to the Subsidiary and related parties:

a) On 1 January 2010, Isla Canela, S.A. and the Subsidiary entered into a "Mortgage Service Agreement" whereby the latter will provide the mortgage service to the former. In this respect, the hotels owned by the latter will be liable for the repayment by the former of the mortgage loans arranged with banks, in accordance with the covenants entered into in the mortgage deeds, until each loan has been definitively repaid. Isla Canela S.A. is obliged to make all the timely repayments and settle any ancillary costs that might arise until the mortgage loans have been definitively repaid. In relation to the

provision of the service described, Isla Canela, S.A. will pay to the Subsidiary a fee of an annual lump sum equal to 0.25% of the annual average outstanding balance of the mortgage loans, calculated at 31 December of each year, which will be billed and paid on the last day of each calendar year. This amount may be modified annually by agreement between the parties in order to adapt it to the average market price to be paid by the Subsidiary for the provision of bank guarantees (bank guarantees and insurance) by financial institutions. The expense incurred in this connection in 2013 amounted to EUR 99,488 (2012: EUR 116,696), which is recognized under "Finance Income" at 31 December 2013.

b) In 2010 Isla Canela, S.A. and the Subsidiary entered into a financing agreement whereby the latter financed the former with the surplus liquidity it would generate at market rates as a result of the performance of its activity, provided that its financing requirements were met. The term of the financing agreement is three years, automatically renewable for three-year periods. The financial terms and conditions of the agreement include interest earned at three-month EURIBOR plus a spread similar to the average spread of the financing paid by the Subsidiary arising from its mortgage loans. The agreement is reciprocal, i.e. the financing can be generated in any direction, the terms and conditions remaining the same. The interest accrued and recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as at 31 December 2013, amounted to EUR 86 in the form of a finance expense (2012: EUR 23,932).

c) On 1 June 2012, Isla Canela S.A. and the Subsidiary entered into a "Technical Services Agreement" relating to the maintenance of the hotels owned by the Subsidiary. In accordance with this agreement, Isla Canela S.A. will provide the Subsidiary with an integral preventative maintenance service for the hotels owned by the SOCIMI in exchange for an annual payment of EUR 74,500 that will increase in line with the CPI on an annual basis. The agreement is annual but is automatically renewable by the parties each year, although it may be terminated by either party at any given time. The expense incurred in 2013 arising from this service agreement amounted to EUR 74,575 (2012: EUR 43,458) and is recognized under "Other Operating Expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for 2013.

d) Also, the technical services agreement mentioned previously contains an addendum whereby Isla Canela, S.A. provides a corrective refurbishment work management service to the Subsidiary, for the hotels owned by the latter and whose preventative maintenance work is being entrusted to Isla Canela, S.A. Under this addendum, Isla Canela S.A. acts as the foreman of the hotel refurbishment work. The remuneration received by Isla Canela S.A. in exchange for this service is 5% calculated based on the value of the refurbishment work performed within the framework of the aforementioned agreement. The cost for the Subsidiary in 2013 relating to this

addendum to the agreement was EUR 246,651 (2012: EUR 38,315), which is recorded in the profit or loss and other comprehensive income.

e) In 2010 Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. and the Subsidiary entered into a financing agreement whereby the latter financed the former with the surplus liquidity it would generate at market rates as a result of the performance of its activity, provided that its financing requirements were met. The term of the financing agreement is three years, automatically renewable for three-year periods. The financial terms and conditions of the agreement include interest earned at three-month EURIBOR plus a market spread. The agreement is reciprocal, i.e. the financing can be generated in any direction, the terms and conditions remaining the same. The interest accrued and recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2013, amounted to EUR 273,619 in the form of a finance expense (2012: EUR 674,990).

f) On 1 January 2010, Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. and the Subsidiary entered into an agreement for the provision of sundry services whereby the former would provide administrative services mainly to the latter, inter alia. In theory, the term of the contract is ten years and is automatically renewable each year. The annual amount of the agreement is EUR 30,000, which will be reviewed in accordance with the annual CPI. The expense incurred in 2013 arising from this agreement was EUR 31,860 (2012: EUR 31,235), which was recognized at 2013 year-end under "Other Operating Expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 2013.

g) In 2010 COGEIN, S.L. and the Subsidiary entered into a financing agreement whereby the latter financed the former with the surplus liquidity it would generate at market rates as a result of the performance of its activity, provided that its financing requirements were met. The term of the financing agreement is two years, automatically renewable for two-year periods. The financial terms and conditions of the agreement include the legal interest accrued, which will be calculated based on the average annual balance of the debt between the parties. The agreement is reciprocal, i.e. the financing can be generated in any direction, the terms and conditions remaining the same. The interest accrued and recognized in the income statement of the Subsidiary as at 31 December 2013, amounted to EUR 1,745,506 in the form of a finance income (2012: EUR 1,428,811).

As indicated in Note 5, in addition to the purchase in 2011 of five commercial premises for a total acquisition cost of KEUR 980,967, the Group acquired to Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. certain property assets in six completed developments located in Sanchinarro, Vallecas and Coslada (Madrid), with the intention of being leased as offices. The acquisition cost of these properties was EUR 33,974,585, fully paid in cash. This acquisition cost

was determined through appraisals of the properties conducted by independent valuators not related to the Company (TASASUR and TINSA).

Related parties PRYCONSA and COGEIN also rendered some administrative and other services during the year to the Company without remuneration. The counterparts confirmed that there is no claim for remuneration in relation to the services rendered.

With regards to the name of the ultimate controlling party, the Spanish Company with registered name PER, 32, S.L is the major and ultimate shareholder of the most part of the shareholders of the Company out of the JPM stake and minority shareholders tranche.

16.2 Remuneration of directors and senior executives

The yearly fixed compensation granted to the members of the management for the financial year is as follows:

- Director A: EUR 12,000 (2012: 12,000)
- Directors B: EUR 6,955 in total (2012: EUR 3,688) as per service agreements

The Group did not have any pension or life insurance premium payment obligations to former or current directors. (Additionally, there were no termination benefits or equity instrument-based payments.)

No advances or loans were granted to senior executives or Board members.

16.3 Other related parties

Other related parties include Marco Colomer Barrigón, who has significant influence over the Company, given that he is a Director of the Company and also has a 12.8127079% interest in the share capital of the Company. Marco Colomer Barrigón and José Luis Colomer Barrigón are brothers and related parties because they are close family members of Colomer Family.

Apart from the mentioned interest, there were no transactions with these related parties during the year, other than the directors fees paid.

Note 17 - Other contingent liabilities

In 2011 Vincci Hoteles, S.A., the lessee of Vincci Selección Canela Golf Hotel abandoned the building and ceased to pay the quarterly rent maturing on 15 October 2011. Accordingly, the Subsidiary was obliged to instigate the necessary legal contractual mechanisms in view of the breach by the lessee. In 2012 the Subsidiary executed the guarantee provided by the lessee, and recognised under "Revenue - Revenue of Properties" in its income statement the rental income that would correspond up until the date of termination of the agreement. The Subsidiary recognised the guarantee surplus of EUR 179,094 under "Other Operating Income - Non-Core and Other Current Operating Income" in its income statement.

The management and its legal advisors do not consider there to have been any breach of the lease agreement and, accordingly, declare that the termination of the lease is groundless and,

consequently, not effective. Furthermore, since the management considers that it was Vincci Hoteles, S.A. that breached the payment obligation of its rental income, use of the property and term of the aforementioned agreement, the Subsidiary filed a court claim against them on 12 March 2012 and on 26 December 2012, for additional compensation of EUR 947,732. The claim was definitively given leave to proceed by the Madrid Court of First Instance no. 69, Ordinary Proceeding Order 974/2013, and Vincci Hoteles responded to the claim and filed a counterclaim on 30 December 2013. In the aforementioned counterclaim, which has not yet been given leave to proceed, a EUR 1,794,154 claim was filed against the Subsidiary.

The management does not expect any significant liabilities to arise from this possible litigation.

Note 18 - Other disclosures

18.1 Headcount

The average number of employees in 2013, by category, was as follows:

Category	2013	2012
Management	1	1
Line personnel and middle management	-	-
Clerical staff	-	1
Operative staff	8	6
Total	**9**	**8**

18.2 Fees paid to auditors

In 2013 and 2012, the fees for the financial audit services and other professional services provided by the Group's auditor, or by a firm related to the auditor by control, common ownership or management were as follows (in EUR):

	Services provided by the auditor and related companies	
	2013	2012
Audit services	70,127	138,050
Other attest services	-	-
Total audit and related services	**70,127**	**138,050**
Tax counselling services	-	-
Other services	-	-
Total professional services	**70,127**	**138,050**

Note 19 - Events after the reporting period

There is no significant subsequent event to report that might have a direct impact in the consolidated financial statements of the Group.

On 14 February 2014, the Board of Directors agree to recommend to the shareholders of the Company during an Extraordinary General Meeting planned on 20 March 2014 to proceed to the transfer of the registered seat of the Company from Luxembourg to Spain and to proceed to the change of nationality of the Company without dissolution or preliminary liquidation of the

Company which will continue to exist under the Spanish nationality and will continue as a "sociedad anonima" under the Spanish law, under the special tax regime of the SOCIMI´s (SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO). At this respect, the Company will be regulated by the Spanish Real Estate Investment Trusts Law 11/2009, of 26 October and its amendment Spanish Law 16/2012 approved on 27 December 2012. It is also recommended that the 4,452,197 shares of the company will continue being listed in the Luxembourg Stock Exchange as it is now. The Board of Directors note that once the Transfer being effective, the registered seat of the Company will be transferred from 9B, boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg in Luxembourg to Glorieta de Cuatro Caminos 6 and 7, 4th floor, 28020, Madrid in Spain.

On 18 March 2014, the Board of Directors unanimously resolves to acknowledge the lack of quorum for the Extraordinary General Meeting planned on 20 March 2014 (the required quorum of 100% of shareholders is not expected to be met) and, as result, the Board of Directors unanimously resolves to cancel the mentioned Extraordinary General Meeting.

Report of the Réviseur d'Entreprises Agréé on the Consolidated Financial Statements



To the Board of Directors of
Saint Croix Holding Immobilier S.A
9b, Boulevard Prince Henri
L-2530 Luxembourg

89A, Pafebruch
L – 8308 CAPELLEN (Luxembourg)
T +352 40 12 99 1
F +352 40 05 98
www.grantthornton.lu

REPORT OF THE REVISEUR D'ENTREPRISES AGREE

Report on the consolidated financial statements

Following our appointment by the general meeting of the Shareholders dated on November 27, 2013, we have audited the accompanying consolidated financial statements of Saint Croix Holding Immobilier S.A. which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31,2013, and the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flow for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Board of Directors' responsibility for the consolidated financial statements

The Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union. This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and the fair presentation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Responsibility of the Réviseur d'Entreprises Agréé

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the Commission de Surveillance du Secteur Financier. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the judgment of the Réviseur d'Entreprises Agréé, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risks assessments, the Réviseur d'Entreprises Agréé considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control.

Grant Thornton

An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Directors, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis of our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of Saint Croix Holding Immobilier S.A. as of December 31, 2013, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with the International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

Other matter

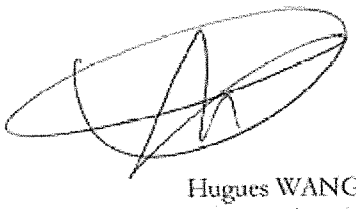
The consolidated financial statement of Saint Croix Holding Immobilier S.A. for the year ended December 31, 2012 were audited by another auditor who expressed an unmodified opinion on those statements on April 29, 2013.

Report on other legal and regulatory requirements

The management report as set out on pages 3 to 26, which is the responsibility of the Board of Directors, is consistent with the consolidated financial statements.

The corporate governance statement as set out on pages 27 to 45, which is the responsibility of the Board of Directors, includes the information required by the law of 19 December 2002 on the commercial and companies register and on the accounting records and annual accounts of undertakings, as amended, and the description included with respect to Article 68bis paragraphs c and d of aforementioned law is consistent with the consolidated financial statements.

Luxembourg, April 22, 2014



Hugues WANGEN
Réviseur d'Entreprises Agréé
Grant Thornton Lux Audit S.A.

Réviseurs d'Entreprises & Expert-Comptables
Luxembourg member firm of Grant Thornton International Ltd

Annual Accounts

As at and for the year ended 31 December 2013

Balance sheet as at 31 December 2013

	Notes	31.12.2013	31.12.2012
ASSETS		**EUR**	**EUR**
Fixed assets			
• Financial fixed assets	**2.2.2, 3**		
- shares in affiliated undertakings		270,809,147	266,414,614
Current assets			
• Debtors	**2.2.3**		
- other receivables			
· becoming due and payable within one year		2,100	-
• Cash at bank, cash in postal cheque accounts, cheques and cash in hand		10,442	11,807
		12,542	11,807
Prepayments		5,000	5,000
TOTAL ASSETS		**270,826,689**	**266,431,421**

	Notes	31.12.2013	31.12.2012
LIABILITIES		**EUR**	**EUR**
Equity	**4**		
• Subscribed capital		267,577,040	267,577,040
• Loss brought forward		(1,228,592)	(581,257)
• Result for the financial year		4,353,630	(647,335)
		270,702,078	266,348,448
Non-subordinated debts	**2.2.4**		
• Trade creditors			
- becoming due and payable within one year		68,488	81,123
• Amounts owed to affiliated undertakings			
- becoming due and payable within one year		51,000	-
• Tax and social security debts	**6**	5,123	1,850
		124,611	82,973
TOTAL LIABILITIES		**270,826,689**	**266,431,421**

The accompanying notes form an integral part of these annual accounts.

Profit and loss account for the financial year ended 31 December 2013

	Notes	From 01.01.2013 to 31.12.2013	From 01.01.2012 to 31.12.2012
		EUR	EUR
CHARGES			
Other external charges	7	174,926	282,782
Other operating charges	9	12,000	23,321
Value adjustments on financial fixed assets	3	-	4,394,533
Extraordinary charges	10	7,000	-
Income tax	6	3,210	1,575
Other taxes not included in the previous caption	6	62	275
Profit for the financial year		**4,353,630**	**-**
TOTAL CHARGES		**4,550,828**	**4,702,486**
INCOME			
Income from financial fixed assets			
- derived from affiliated undertakings	11	4,550,828	4,055,151
Loss for the financial year		**-**	**647,335**
TOTAL INCOME		**4,550,828**	**4,702,486**

The accompanying notes form an integral part of these annual accounts.

Notes to the accounts as at 31 December 2013

Note 1 - General information

Saint Croix Holding Immobilier S.A. (hereafter "the Company") was incorporated on 1 December 2011 and is organized under the laws of Luxembourg as a « société anonyme » for an unlimited period.

The registered office of the Company is established at 9b, Boulevard Prince Henri, L 1724 Luxembourg.

The Company is registered with the "Registre de Commerce et des Sociétés" under R.C.S. B 165 103.

The Corporate Purpose of the Company includes the holding of equity interests in Luxembourg and/or foreign Company(ies) and mainly in Spanish Real Estate Investments Companies (Spanish acronym: SOCIMI) or in other companies, whether resident or not in Spain, which have a corporate purpose similar to those of Spanish SOCIMIs and which are subject to earnings distribution requirements that are similar to that established by legal or statutory policy for Spanish SOCIMIs. These SOCIMIs are to be resident in Spain and covered by the special tax regime under the conditions established in the Spain Law 11/2009 of 26 October, amended by the Spain Law 16/2012 of 27 December.

In addition, as a complementary activity, the Company may further guarantee, grant loans or otherwise assist the Spanish SOCIMIs in which it holds a direct or indirect participation or which form part of the same group of companies as the Company.

The financial year begins on 1 January and ends on 31 December at of each year, with the exception of the first period which began on 1 December 2011 (date of incorporation) and ended on 31 December 2011.

The Company also prepares consolidated financial statements, which are published according to the provisions of the Luxembourg Law.

Note 2 – Summary of significant accounting policies

2.1 General principles

The annual accounts have been prepared in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements under the historical cost convention.

2.2 Valuation rules

2.2.1 Formation expenses

The formation expenses are directly written off in the financial year in which they are incurred.

Notes to the accounts as at 31 December 2013 - continued

Note 2 – Summary of significant accounting policies - continued

2.2.2 Financial fixed assets

Shares in affiliated undertakings are recorded at their acquisition price including the expenses incidental thereto.

In case of durable depreciation in value according to the opinion of the Management, value adjustments are made in respect of financial fixed assets, so that they are valued at the lower figure to be attributed to them at the balance sheet date.

These value adjustments are not continued if the reasons for which the value adjustments were made have ceased to apply.

2.2.3 Debtors

Debtors are valued at their nominal value. They are subject to value adjustments where to the opinion of the Management their recovery is compromised.

The value adjustments are not continued if the reasons for which the value adjustments were made have ceased to apply.

2.2.4 Debts

Debts are recorded at their repayment value.

2.2.5 Foreign currency translation

The books of the Company are kept into EUR and the annual accounts are prepared in this same currency.

Transactions expressed in currencies other than EUR are translated into EUR at the exchange rate effective at the time of the transaction. Long-term assets expressed in currencies other than EUR are translated into EUR at the exchange rate effective at the time of the transaction. At the balance sheet date, these assets remain translated at historical exchange rates.

Cash at bank is translated at the exchange rate effective at the balance sheet date. Exchange losses and gains are recorded in the profits and loss account of the year.

Other assets and liabilities are translated separately respectively at the lower or at the higher of the value converted at the historical exchange rate or the value determined on the basis of the exchange rates effective at the balance sheet date. The unrealized exchange losses are recorded in the profit and loss account. The exchange gains are recorded in the profit and loss account at the moment of their realization.

Notes to the accounts as at 31 December 2013 - continued

Note 2 – Summary of significant accounting policies - continued

Where there is an economic link between an asset and a liability, these are values in total according to the method described above and the net unrealized losses are recorded in the profit and loss account and the net unrealized exchange gains are not recognized.

2.2.6 Charges and income

Other external charges, interest expense and interest income are booked on an accrual basis.

Note 3 - Financial fixed assets

The movements of financial fixed assets for the financial year are as follows:

Shares in affiliated undertakings	Total 2013	Total 2012
	EUR	EUR
Gross book value – opening balance	**270,809,147**	**266,940,517**
Additions for the year	-	3,868,630
Gross book value – closing balance	**270,809,147**	**270,809,147**
Accumulated value adjustment – opening balance	**(4,394,533)**	**-**
Allocations for the year /reversal of value adjustment	4,394,533	(4,394,533)
Accumulated value adjustment – closing balance	**-**	**(4,394,533)**
Net book value – closing balance	270,809,147	266,414,614
Net book value – opening balance	266,414,614	266,940,517

Additions for the year

- In 2013, no movements affecting the gross value of the financial fixed assets have taken place, as the merger of the two subsidiaries was carried out at cost.

- In 2012, the Company reinvested part of the dividend received during the year from its Subsidiaries (refer to note 11). The amounts invested in 2012 were as follows:

Subsidiary	EUR
COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U.	3,490,000
COMPAÑIA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U.	378,630
Total reinvested in share capital	**3,868,630**

Notes to the accounts as at 31 December 2013 - continued

Note 3 - Financial fixed assets - continued

Allocations for the year /reversal of value adjustment

- In 2012, the Management decided to record a value adjustment of EUR 4,394,533 on its participation in COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. in order to reflect the decrease in value of the latter. This decision was mainly the result from the decrease in value compared to 2011 of some underlying properties held by the subsidiary. The analysis performed by the Management to test the durable decrease in value was based on the estimation of the net equity of the subsidiaries taking into account the revaluation of the investment properties from their net book value to their fair value (as determined by independent valuators). Therefore, in consideration of the adjustment described above for purposes of durable impairment testing, the net equity values including revaluation of investment properties amount to EUR 125,404,673 for COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. and EUR 165,373,266 for COMPAÑIA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U. as at 31 December 2012. Accordingly, the net book value of COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. was impaired by EUR 4,394,533 to EUR 125,404,673 and no impairment was recorded on COMPAÑIA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U.

- In 2013, the Management of the Company decided to reverse the value adjustment of EUR 4,394,533 booked on the participation in COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. in order to reflect the increase in value of the latter. This decision is mainly resulting from the increase in value compared to last year of some underlying properties held by the subsidiary, and the effect of the merger of the two subsidiaries during the year as detailed below. The same value analysis as last year has been performed. Consequently, the net equity values including revaluation of investment properties amount to EUR 299,979,090 for COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. as at 31 December 2013 (EUR 263,323,229 corresponding to the audited Net Equity of the Subsidiary as at 31 December 2013 plus unrealised gains in Real Estate Assets amounting up to EUR 36,655,861). In accordance, the net book value of COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. amounts to EUR 270,809,147 as at 31 December 2013.

The net equity value of the subsidiary as disclosed below is based on Spanish GAAP where the accounting policy for investment properties is the "cost method".

Notes to the accounts as at 31 December 2013 – continued

Note 3 - Financial fixed assets - continued

Undertakings in which the Company holds at least 20% in their share capital are as follows:

Name and registered office	%	Net book value as at 31 December 2013	Net equity as at 31 December 2013 (*), (**)	Result for the year ending 31 December 2013 (*)
		EUR		
COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. Glorieta de Cuatro Caminos, 6-7 Madrid (Spain)	100%	270,809,147	261,692,130	1,679,592

(*) Audited annual accounts under IFRS

(**) It includes share of result on the year.

In 2013, the two Spanish subsidiaries merged with retrospective effect from 1 January 2013 (COMPAÑIA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U. being the absorbed company whilst COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. being the absorbing one).

Given the nature of the merger, the entire share capital of both subsidiaries belongs to the Company; there was no swap ratio on exchange of shares procedure.

As at 31 December 2013, the net book value of COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. amounts to EUR 270,809,147 (as at 31 December 2012, EUR 125,404,673 for COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U., including EUR 4,394,533 of value adjustment, and EUR 141,009,941 for COMPAÑIA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U.).

Note 4 - Subscribed capital

The Company was incorporated on 1 December 2011 with a capital of EUR 227,440,517 represented by 3,784,368 shares with a par value of EUR 60.10 each.

By a resolution dated 15 December 2011, the Board of Directors of the Company decided to increase the share capital by an amount of EUR 40,136,523 so as to raise the subscribed capital to EUR 267,577,040 by the creation and issue of 667,829 shares with a par value of EUR 60.10 each. The authorized capital amounts to EUR 270,000,000.

Notes to the accounts as at 31 December 2013 – continued

Note 4 - Subscribed capital - continued

	Subscribed capital	Legal reserve	Loss brought forward	Result for the financial year	Total
As at 31 December 2012	**267,577,040**	**-**	**(581,257)**	**(647,335)**	**266,348,448**
Movements for the year:					
Allocation of previous year result	-	-	(647,335)	647,335	-
Result for the financial year	-	-	-	4,353,630	4,353,630
As at 31 December 2013	**267,577,040**	**-**	**(1,228,592)**	**4,353,630**	**270,702,078**

Acquisition of Treasury Shares

As at 23 July 2013 one of the shareholders of the Company, BARMAR SIETE, S.L., sold 1,700 shares of the Company for a total amount of EUR 100,164 through the Luxembourg Stock Exchange (EUR 58.92 each). The total number of shares was acquired by the Company itself. At the date of the close of the books, the Company has no treasury shares since all of them (1,700 shares) were also sold to market through the Luxembourg Stock Exchange. The sale operation was performed as at 5 December 2013 with no effect in the results of the company as at 31 December 2013 since the selling price was fixed at EUR 58.92 each.

Note 5 - Legal reserve

In accordance with the Luxembourg company law, the Company is required to transfer a minimum of 5% of its net profit for each financial year to a legal reserve. This requirement ceases to be necessary once the balance on the legal reserve reaches 10% of the issued share capital. The legal reserve is not available for distribution to the shareholders. During the year, no allocation was made to legal reserve due to accumulated losses.

Note 6 - Tax

The Company is subject to all taxes applicable to Luxembourg companies.

Notes to the accounts as at 31 December 2013 – continued

Note 7 - Other external charges

	2013 EUR	2012 EUR
Rent and service charges	8,654	8,451
Bank charges	1,187	572
Legal fees	1,503	14,005
Audit fees	43,786	106,050
Accounting fees	43,725	38,363
Directorship fees	6,955	7,932
Custodian fees	8,500	8,500
Professional fees	60,616	98,909
Total	**174,926**	**282,782**

Note 8 – Emolument granted to the members of the management

The yearly fixed compensation granted to the members of the management for the financial year is as follows:

- Director A: EUR 12,000 (2012: EUR 12,000)
- Directors B: EUR 6,955 in total (2012: EUR 3,688) as per service agreements

Note 9 – Other operating charges

The other operating charges are composed of Director A' remuneration, refer to Note 8 (2012: non-recoverable VAT for EUR 11,321 and Director A' remuneration for EUR 12,000).

Note 10 – Extraordinary charges

The extraordinary charges are composed of an administrative fine from the Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) for an amount of EUR 7,000.

Notes to the accounts as at 31 December 2013 – continued

Note 11 – Income from financial fixed assets

Pursuant to Article 9.2 of the Spanish Real Estate Investment Trusts Law 11/2009, of 26 October, amended by Spain Law 16/2012 of 27 December, tax self-assessments are performed on the basis of the proportion of taxable profit for the tax period that corresponds to dividends distributed out of profit for the year. During 2013, the Company has obtained dividends from the Subsidiary (COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U.). The Subsidiary obtained a positive Net Result at the end of 2012 (EUR 199,922). According to the local regulatory requirements, a net amount of EUR 156,295 was distributed to the Company in 2013 as dividends according to the General Annual Meeting of COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. which was held on 20 June 2013 (2012: EUR 3,585,667 from COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. and EUR 469,484 from COMPAÑIA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U.). The dividend was fully paid as of 12 July 2013.

The income derived from affiliated undertakings is also composed of the reversal of the value adjustment on the participation in COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U. for an amount of EUR 4,394,533 (refer to note 3).

At this respect, the detail of income derived from affiliated undertakings is as follows:

	2013 EUR	2012 EUR
Dividends from:		
• COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U.	156,295	3,585,667
• COMPAÑIA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U.	-	469,484
Reversal of value adjustment on:		
• COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009 SOCIMI, S.A.U.	4,394,533	-
Total	**4,550,828**	**4,055,151**

Note 12 - Staff number

The Company did not have any employee during the year.

Notes to the accounts as at 31 December 2013 – continued

Note 13 - Subsequent events

On 14 February 2014, the Board of Directors agree to recommend to the shareholders of the Company during an Extraordinary General Meeting planned on 20 March 2014 to proceed to the transfer of the registered seat of the Company from Luxembourg to Spain and to proceed to the change of nationality of the Company without dissolution or preliminary liquidation of the Company which will continue to exist under the Spanish nationality and will continue as a "sociedad anonima" under the Spanish law, under the special tax regime of the SOCIMI´s (SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO). At this respect, the Company will be regulated by the Spanish Real Estate Investment Trusts Law 11/2009, of 26 October and its amendment Spanish Law 16/2012 approved on 27 December 2012. It is also recommended that the 4.452.197 shares of the company will continue being listed in the Luxembourg Stock Exchange as it is now. The Board of Directors note that once the Transfer being effective, the registered seat of the Company will be transferred from 9B, boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg in Luxembourg to Glorieta de Cuatro Caminos 6 and 7, 4th floor, 28020, Madrid in Spain.

On 18 March 2014, the Board of Directors unanimously resolves to acknowledge the lack of quorum for the Extraordinary General Meeting planned on 20 March 2014 (the required quorum of 100% of shareholders is not expected to be met) and, as result, the Board of Directors unanimously resolves to cancel the mentioned Extraordinary General Meeting.

Report of the Réviseur d'Entreprises Agréé on the Annual Accounts

Grant Thornton

To the Board of Directors of
Saint Croix Holding Immobilier S.A.
9b, Boulevard Prince Henri
L-2530 Luxembourg

89A, Pafebruch
L – 8308 CAPELLEN (Luxembourg)
T +352 40 12 99 1
F +352 40 05 98
www.grantthornton.lu

REPORT OF THE REVISEUR D'ENTREPRISES AGREE

Report on the annual accounts

Following our appointment by the general meeting of the Shareholders dated on November 27, 2013, we have audited the accompanying annual accounts of Saint Croix Holding Immobilier S.A., which comprise the balance sheet as at December 31, 2013, and the profit and loss account for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes to the annual accounts.

Board of Directors' responsibility for the annual accounts

The Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of these annual accounts in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements relating to the preparation of the annual accounts. This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and the fair presentation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Responsibility of the Réviseur d'Entreprises Agréé

Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the Commission de Surveillance du Secteur Financier. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the annual accounts are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual accounts. The procedures selected depend on the judgment of the Réviseur d'Entreprises Agréé, including the assessment of the risks of material misstatement of the annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risks assessments, the Réviseur d'Entreprises Agréé considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the annual accounts in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control.

An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Directors, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis of our audit opinion.

Grant Thornton

Opinion

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the financial position of Saint Croix Holding Immobilier S.A as at December 31, 2013, and of the results of its operations for the year then ended in accordance with the Luxembourg legal and regulatory requirements relating to the preparation of the annual accounts.

Other matter

The annual accounts of Saint Croix Holding Immobilier S.A. for the year ended December 31, 2012 were audited by another auditor who expressed an unmodified opinion on those statements on April 29, 2013.

Report on other legal and regulatory requirements

The management report as set out on pages 3 to 26, which is the responsibility of the Board of Directors, is consistent with the annual accounts.

Luxembourg, April 22, 2014



Hugues WANGEN
Réviseur d'Entreprises Agréé
Grant Thornton Lux Audit S.A.

Réviseurs d'Entreprises & Expert-Comptables
Luxembourg member firm of Grant Thornton International Ltd

4. ANEXO 4: ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES CONSOLIDADOS (NO AUDITADOS) E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015.

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

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

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Semestrales Consolidados (no auditados)

30 de junio de 2015

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

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
Clientes 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	**Nota 16**	718.087	681.667	Proveedores		731.380	438.119
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo	**Notas 9 y 18.2**	**32.596.791**	**57.579.278**	Acreedores varios		6.195	1.534
Créditos a empresas asociadas		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.

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 inmob.		**-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.

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 (CIFRADOC) previstas en la resolución del Presidente de la CNMV del 16 de noviembre de 2011 y se autoriza su uso por cuenta de la Sociedad para cumplir con respecto a los procedimientos y obligaciones con la CNMV, todo según el registro oficial de CNMV.

- Se faculta a D. Marco Colomer Barrigón para actuar ante la CNMV para obtener el certificado de personas jurídicas (CIFRADOC) previsto en la resolución del Presidente de la CNMV el 16 de noviembre de 2011 y se autoriza su uso para informar a la CNMV de cualquier hecho relevante bajo el código "RSS" (hecho significativo o relevante) y "CIG" (informe anual de gobierno corporativo), todo según el registro oficial de CNMV.

El **15 de octubre de 2014**, el Registro Mercantil de Madrid registró e inscribió la Sociedad en Madrid (España). Ello implica, entre otros, que la Sociedad obtiene definitivamente la nacionalidad española siendo su número de identificación fiscal el A-87093902.

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

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
SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.	Sociedad Dominante Capital Social: 267.577.040 euros Activos: 330.981.968euros 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
Cibra 2009 Socimi S.A.U.	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
InveRetiro SOCIMI, S.A.U.	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 periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, con la16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

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 las 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 periodo 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.)	
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.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2017 Propuesto retraso al 1 de enero de 2018
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 interese y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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 localizas, principalmente, en Madrid, Castellón, Cáceres e Isla Canela (Huelva).

Dentro del portfolio de activos en renta del Grupo, existen 5 hoteles localizados en Isla Canela (Huelva) que se encuentran afectos a garantías hipotecarias al 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				
	2016	2017	2018	2019 y 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:

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

Gestión del capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos propios. Sólo en el caso de nuevas inversiones el Grupo puede acudir a los mercados crediticios para 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 imponibles, 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 imponibles, 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 las 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 acogiéndose a los beneficios fiscales a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, (BOE de 27 de octubre) por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el

Mercado Inmobiliario. Según el mencionado artículo la opción debe adoptarse por la Junta General de Accionistas y debe comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo. Según la Agencia Tributaria la comunicación de la Sociedad se ha realizado fuera de ese plazo y es por eso por lo que 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 articulo 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.	-

SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

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

- Con fecha 27 de marzo de 2015, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las acciones de la sociedad denominada INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. por importe de 52.000.000 euros. Esta operación supone la incorporación a los activos inmobiliarios consolidados de la Sociedad de los siguientes activos valorados a coste bruto: un inmueble de oficinas situado en la calle Titán 13 de Madrid compuesto por 6.630,77 m2 sobre rasante + 7.936,94 m2 bajo rasante (actualmente alquilado a "Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. (CLH)") cuyo coste en libros asciende a 26.240.597 euros (y, (ii) varios locales comerciales con 2.667,80 m2 sobre rasante + 55,59 m2 de plazas de aparcamiento situados en la calle Conde de Peñalver 16 de Madrid (actualmente alquilados a "ZARA España, S.A.") cuyo coste en libros asciende a 18.782.719 euros. La operación descrita ha generado un fondo de comercio atribuible a sus activos por importe de 7.238.407 euros que se ha registrado como mayor coste a efectos de consolidación y se irá amortizando en base a la vida útil estimada de los edificios.

- Con fecha 5 de mayo de 2015, la Sociedad 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.	32.536.780	Financiación circulante asociadas
Isla Canela, S.A.	60.011	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 rescindirlo en 2017 sin incurrir en sanciones siempre que se cumplan ciertas condiciones. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.

- **Hotel Barceló Isla Canela, Isla Canela (Huelva):** 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 rescindirlo por adelantado a finales de 2013. Los locales no están arrendados por el momento.

- **Locales en Albalá, 7 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento de 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 sitos en la Calle Caleruega, 66 (Madrid)** cuyo actual inquilino es Begope Restauración, S.L. El contrato se firmó el 1 de diciembre de 2011 y permanecerá en vigor hasta el 1 de diciembre de 2026.

- **31 oficinas y 31 plazas de garaje situadas en la Calle Tineo 2 y 4 de Madrid (Vallecas Comercial I)** explotado en régimen de arrendamiento a diversos arrendatarios.

- **3 locales comerciales y 48 plazas de garaje situados en Calle Valderebollo 1 y 3 de Madrid (Vallecas Comercial II)** explotado en régimen de arrendamiento por Inversión y

Gestión Acebo 2000, S.L. 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.



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

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)