

# **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
<b>% / ingresos</b>	<b>89,46%</b>	<b>80,83%</b>	<b>8,63%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>7.605.044</b>	<b>5.300.235</b>	<b>2.304.808</b>
<b>% / ingresos</b>	<b>84,02%</b>	<b>79,91%</b>	<b>4,11%</b>
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
<b>EBT</b>	<b>4.877.962</b>	<b>359.036</b>	<b>4.518.925</b>
<b>% / ingresos</b>	<b>53,89%</b>	<b>5,41%</b>	<b>48,48%</b>
Impuesto sociedades	-	-3.210	3.210
<b>Resultado neto</b>	<b>4.877.962</b>	<b>355.826</b>	<b>4.522.135</b>
<b>% / ingresos</b>	<b>53,89%</b>	<b>5,36%</b>	<b>48,53%</b>

#### 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
<b>Total</b>	<b>32.596.791</b>	

**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
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>12.082.697</b>
• 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
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>1.563.417</b>
• 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
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>921.102</b>
• 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	-
<b>Total</b>	<b>334.441.266</b>	<b>268.041.613</b>

### 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
<b>Margen Neto</b>	<b>2.916.065</b>	<b>1.864.228</b>	<b>2.903.369</b>	<b>419.998</b>	<b>-6.379</b>	<b>8.097.281</b>
Gastos generales	-333.954	-18.863	-28.159	-4.161	-107.100	-492.238
<b>Ebitda</b>	<b>2.582.111</b>	<b>1.845.365</b>	<b>2.875.210</b>	<b>415.836</b>	<b>-113.479</b>	<b>7.605.044</b>
% 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
<b>Ebt</b>	<b>1.183.623</b>	<b>501.002</b>	<b>2.270.863</b>	<b>369.668</b>	<b>552.805</b>	<b>4.877.962</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>1.183.623</b>	<b>501.002</b>	<b>2.270.863</b>	<b>369.668</b>	<b>552.805</b>	<b>4.877.962</b>
% 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
<b>Margen Neto</b>	<b>2.348.017</b>	<b>807.061</b>	<b>2.206.074</b>	-	-	<b>5.361.152</b>
Gastos generales	-	-	-	-	-60.917	-60.917
<b>Ebitda</b>	<b>2.348.017</b>	<b>807.061</b>	<b>2.206.074</b>	-	<b>-60.917</b>	<b>5.300.235</b>
% 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
<b>Ebt</b>	<b>1.143.596</b>	<b>-1.963.332</b>	<b>1.198.054</b>	-	<b>-19.282</b>	<b>359.036</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-3.210	-3.210
<b>Resultado neto</b>	<b>1.143.596</b>	<b>-1.963.332</b>	<b>1.198.054</b>	-	<b>-22.492</b>	<b>355.826</b>
% 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	-	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>9.051.188</b>	<b>100,00%</b>	<b>283.908.076</b>	<b>6.632.790</b>	<b>100,00%</b>	<b>219.960.747</b>

Desde un punto de vista geográfico, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid 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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>9.051.188</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.632.790</b>	<b>100,00%</b>

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	-
<b>Total</b>	<b>89,92%</b>	<b>87,56%</b>	<b>145.881</b>	<b>124.202</b>

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	-
<b>Total</b>	<b>9.051.188</b>	<b>6.632.790</b>	<b>36%</b>	<b>5%</b>



#### 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 sitios en la Calle Caleruega, 66 (Madrid)** cuyo actual inquilino es Begope Restauración, S.L. El contrato se firmó el 1 de diciembre de 2011 y permanecerá en vigor hasta el 1 de diciembre de 2026.
- **31 oficinas y 31 plazas de garaje situadas en la Calle Tineo 2 y 4 de Madrid (Vallecas Comercial I)** explotado en régimen de arrendamiento a diversos arrendatarios.
- **3 locales comerciales y 48 plazas de garaje situados en Calle Valderebollo 1 y 3 de Madrid (Vallecas Comercial II)** explotado en régimen de arrendamiento por Inversión y

Gestión Acebo 2000, S.L. El contrato se firmó el 11 de julio de 2012 y permanecerá en vigor hasta el 1 de diciembre de 2022.

- **1 oficina y 1 plaza de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 14, 16 y 18 de Madrid (Sanchinarro V).** Al cierre del período actual, el inmueble no está alquilado.
- **42 oficinas y 42 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 6, 8, 10 y 12 de Madrid (Sanchinarro VI).** Al cierre del período actual, el inmueble está parcialmente alquilado a varios inquilinos.
- **33 oficinas y 33 plazas de garaje situadas en la Calle Manuel Pombo Angulo 20, 22 y 24 de Madrid (Sanchinarro VII).** Al cierre del período actual, el inmueble está parcialmente alquilado a varios inquilinos.
- **32 oficinas y 32 plazas de garaje situadas en la Avda. Constitución 85 de Coslada (Madrid) (Coslada III).** El inmueble está parcialmente alquilado a varios inquilinos.
- **4 locales comerciales en Calle Rutilo, 21, 23 y 25 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento de DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACIÓN, S.A. (DIA). El contrato comenzó el 5 de octubre de 2000 y vence el 5 de octubre de 2020. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento al vencimiento con un preaviso de doce meses. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **1 nave industrial situada en Daganzo de Arriba (Madrid):** Nave industrial actualmente arrendada a TELEPIZZA, S.A. El contrato comenzó el 18 de mayo de 2007 por un período inicial de 10 años, modificado el 1 de diciembre de 2011 mediante lo cual el plazo de duración del contrato se amplía a 20 años y por tanto vence el 18 de mayo de 2027. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **3 locales comerciales y 5 plazas de garaje en la calle Conde de Peñalver 16 (Madrid):** locales para uso comercial. Operado bajo contrato de arrendamiento con ZARA ESPAÑA, S.A. El contrato se firmó el 28 de diciembre de 2004, entró en vigor el 1 de enero de 2005, su plazo de vigencia se extiende hasta el 1 de enero de 2027 y tiene un período de obligado cumplimiento hasta el 31 de diciembre de 2018. El contrato prevé incrementos anuales de IPC.
- **1 edificio de oficinas en Titán 13 (Madrid):** Edificio de oficinas actualmente alquilado a COMPAÑÍA LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS, S.A. (CLH). El contrato comenzó el 5 de marzo de 2007 modificado mediante anexo de fecha 17 de junio de 2014. El contrato vence el 31 de enero de 2024 y es de obligado cumplimiento y prorrogable por 2 nuevos períodos de 5 años cada uno de ellos. El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento al vencimiento con un preaviso de seis meses.

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

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

## 5. Beneficios por acción al 30 de junio de 2015

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

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

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
<b>Dividendo bruto por acción</b>	<b>-</b>	<b>0,67</b>

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.