

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión
30 de septiembre de 2016**

Índice

Informe de Gestión	3
1. Inscripción de la operación de fusión	4
2. Explicación de las cifras de la Sociedad al 30 de septiembre 2016	4
3. Valoración de Activos Inmobiliarios	8
4. Información Segmentada	9
5. Inversiones Inmobiliarias	11
6. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	11
7. Beneficios por acción	12
8. Adquisición de acciones propias	12
9. Actividades en materia de investigación y desarrollo	13
10. Principales riesgos	13
11. Perspectivas ejercicio 2016	14
12. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	14
13. Hechos posteriores	15

Informe de Gestión

Ejercicio 2016

(30 de septiembre de 2016)

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de gestión al 30 de septiembre de 2016

1. Inscripción de la operación de fusión

Con fecha 1 de julio de 2016 se procedió a la firma de la escritura de fusión por absorción por parte de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) de sus dos sociedades dependientes en las que participaba en el 100% del capital social de las mismas, esto es, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. (ambas sociedades absorbidas), conforme al proyecto de fusión depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 8 de abril de 2016 de las sociedades que formaban el Grupo. La escritura de fusión fue presentada en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 6 de julio de 2016 y fue definitivamente inscrita con fecha 27 de julio de 2016. A partir de este momento, la Sociedad no forma un Grupo Consolidable y por tanto presenta sus cifras al 30 de septiembre de 2016 de manera individual con la incorporación de los activos y pasivos absorbidos.

2. Explicación de las cifras de la Sociedad al 30 de septiembre 2016

A continuación se detallan las principales cifras al 30 de septiembre de 2016 en comparación con el 30 de septiembre de 2015 (31 de diciembre de 2015 en el caso del balance):

Balance	Euros		
	30/09/2016	31/12/2015	+ / -
• Inversiones inmobiliarias (bruto)	322.184.806	307.252.723	14.932.083
• Amortización acumulada	-31.060.779	-27.612.951	-3.447.828
• Deterioro acumulado	-16.519.241	-16.649.203	129.961
Inversiones inmobiliarias netas	274.604.786	262.990.569	11.614.217
Activos financieros mantenidos para negociar	13.248.500	-	13.248.500
Otras inversiones financieras a largo plazo	1.741.966	1.698.855	43.111
Patrimonio neto	293.174.043	289.687.089	3.486.954
Deuda financiera neta	46.868.750	32.448.764	14.419.986

Cuenta de resultados	Euros		
	30/09/2016	30/09/2015	+ / -
Ingresos	13.003.490	13.703.670	-700.180
Margen neto	11.985.654	12.177.391	-191.737
% / ingresos	92,17%	88,86%	3,31%
Ebitda	11.742.614	12.107.294	-364.680
% / ingresos	90,30%	88,35%	1,95%
Amortizaciones	-3.475.926	-3.752.651	276.725
Subvenciones	85.638	81.537	4.101
Resultados extraordinarios	10.290	-	10.290
Resultado enajenaciones activos	-129.961	-2.023.388	1.893.427
Deterioro/Reversión	129.961	6.180.286	-6.050.325
Resultado financiero	2.104.057	248.847	1.855.210
Ebt	10.466.673	12.841.925	-2.375.252
% / ingresos	80,49%	93,71%	-13,22%
Impuesto sociedades	-	-	-
Resultado neto	10.466.673	12.841.925	-2.375.252
% / ingresos	80,49%	93,71%	-13,22%

Indicadores EPRA

EPRA	Euros					
	30/09/2016	Por acción	30/09/2015	Por acción	31/12/2015	Por acción
Earning	8.610.630	1,93	8.865.414	1,99	12.811.889	2,88
NAV	359.158.140	80,67	335.921.072	75,45	351.818.025	79,02
Cost ratio	9,70%		9,84%		11,92%	
Vacancy rate	7,54%		3,98%		5,36%	
Net Initial Yield	5,53%		6,34%		5,31%	

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 30 de septiembre de 2016, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 322.184.806 euros (307.252.723 euros en 2015). Ello implica un incremento del saldo entre años por importe de 14.932.083 euros debido principalmente a:

- **Inversiones realizadas durante el ejercicio 2016:**
 - Reformas realizadas en los hoteles por importe de 2.473.146 euros.
 - La Sociedad formalizó el pasado 1 de marzo de 2016 en escritura pública y ante Notario la adquisición de un local comercial sito en la calle Gran Vía 55 de Madrid. El pago de la operación de adquisición se realizó al contado y ascendió a 12.955.000 euros incluyendo el anticipo de 500.000 euros que se abonó en el ejercicio 2015 (13.455.000 euros con gastos de adquisición e impuestos). El mencionado local está situado en el denominado Edificio “LOPE DE VEGA”. Tiene una superficie construida aproximada de 1.400 metros cuadrados.
- **Desinversiones realizadas durante el ejercicio 2016:**
 - Durante el ejercicio 2016 se han producido bajas de inmuebles por importe de 622.405 euros (32.430.077 euros en 2015). Las principales bajas al 30 de septiembre de 2016 corresponden a la venta de un inmueble en Sanchinarro VI por importe de 217.372 euros y la venta de dos inmuebles en Coslada III por importe de 405.033 euros que se han vendido a terceros con un resultado neto negativo conjunto de 129.961 euros (resultado neto negativo de 4.110.547 euros en 2015). Dicho importe ha sido registrado en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de septiembre de 2016. Dicha pérdida se encontraba totalmente provisionada al cierre del ejercicio 2015.

Amortización acumulada: Al 30 de septiembre de 2016, el saldo de amortizaciones acumuladas de las inversiones inmobiliarias asciende a 31.060.779 euros (27.612.951 euros en 2015). El movimiento del ejercicio es el siguiente: (i) gasto por amortización de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2016 que ha ascendido a 3.475.926 euros (3.752.824 euros al 30 de septiembre del ejercicio 2015) y (ii) al efecto de las bajas de inversiones inmobiliarias por importe de 27.444 euros (4.105.170 euros en 2015).

Deterioro acumulado: Al 30 de septiembre de 2016, el saldo del deterioro acumulado de las inversiones inmobiliarias asciende a 16.519.242 euros (16.649.203 euros en 2015). Durante el ejercicio 2016, la Sociedad, basada en la valoración de sus activos inmobiliarios llevada a cabo por expertos independientes que se realiza al finalizar cada ejercicio no ha registrado deterioros de las inversiones inmobiliarias adicionales por considerar que no se han modificado sustancialmente las condiciones que pueden afectar a las valoraciones de sus inmuebles. Por otro lado, se han revertido deterioros de activos inmobiliarios por importe de 129.961 euros asociado a las desinversiones del ejercicio.

Inversiones inmobiliarias netas: Como consecuencia de lo anterior, al 30 de septiembre de 2016, las inversiones inmobiliarias netas de la Sociedad ascienden a 274.604.786 euros (262.990.569 euros en 2015).

Activos financieros mantenidos para negociar: Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha realizado inversiones en acciones de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado

Inmobiliario (SOCIMI) cuyo valor en libros coincide con su valor en Bolsa al 30 de septiembre de 2016 por importe de 13.248.500 euros. El impacto positivo en el ejercicio 2016 derivado de la valoración de dichas participaciones ha ascendido a 1.856.043 euros (0 euros en septiembre de 2015) que se encuentra registrado en el epígrafe de Resultado Financiero de la Sociedad al 30 de septiembre de 2016.

Otras inversiones financieras a largo plazo: Este epígrafe asciende a 1.741.966 euros y se corresponde con depósitos y fianzas constituidas a largo plazo derivadas de la actividad normal de la Sociedad.

Inversiones financieras en Compañías asociadas: La Sociedad 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 septiembre de 2016 asciende a 54.137.633 euros (61.024.565 euros en 2015).

El detalle es el siguiente:

Deudor/Acreedor	Euros	Concepto
Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.	54.137.633	Financiación circulante asociadas
Total	54.137.633	

Patrimonio neto: Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad tiene un patrimonio neto positivo de 293.174.043 euros comparado por los 289.687.089 euros del cierre del ejercicio anterior. El incremento de 3.486.954 euros corresponde a (i) los resultados positivos del ejercicio 2016 por importe de 10.466.673 euros; y (ii) la distribución y pago del dividendo del ejercicio 2015 por importe de 6.979.719 euros.

Dividendos:

Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2016:

El resultado neto positivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 ascendió a 9.755.905 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 1 de abril de 2016, ésta aprobó el pago a los accionistas del dividendo del ejercicio 2015 por importe total de 6.979.719 euros. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

Distribución del resultado neto del ejercicio 2015	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2015	9.755.905
• Reservas primera aplicación PGC	1.800.596
• Reserva legal	975.590
• Dividendos	6.979.719

Deuda financiera neta: A 30 de septiembre de 2016, la Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 46.868.750 euros (32.448.764 euros en 2015), lo que supone un incremento de la misma entre años por importe de 14.419.986 euros. La deuda de la Sociedad corresponde a 4 préstamos hipotecarios con entidades bancarias (dos con Caixa Bank y dos con Banco 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 comercial y una oficina en Madrid adquiridos financiados con fecha del 17 de abril de 2015. Al 30 de septiembre de 2016, la cantidad total pendiente de amortización es de 28.034.094 euros. Adicionalmente, la Sociedad tiene contratados préstamos a medio y largo plazo con ABANCA y LIBERBANK por importe de 4.343.274 euros y tiene dispuestas pólizas de crédito de circulante contratadas con Banca March y Bankinter por importe conjunto de 5.081.370 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 90.181 euros y una tesorería de 680.170 euros.

Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad ha realizado dos emisiones de valores de renta fija contra su “Programa de Renta Fija 2015” por importe conjunto de 10.000.000 euros siendo sus características principales las siguientes:

	Bonos Simples 2021	Bonos Simples 2022
Importe nominal	8.000.000	2.000.000
Fecha emisión	23 de junio de 2016	23 de junio de 2016
Fecha vencimiento	23 de junio de 2021	23 de junio de 2022
Cupón anual	2,50%	2,50%
Pago del cupón	Anual	Anual
TAE del emisor	2,72%	2,77%

La TAE media de ambas emisiones para el emisor ha sido pues del 2,73% anual. Las dos emisiones de valores cotizan en el Mercado Alternativo de renta Fija “MARF” desde el 24 de junio de 2016.

El detalle de la deuda al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/09/2016	31/12/2015
Titán, 13	14.677.185	15.206.092
Conde de Peñalver, 16	9.530.143	9.873.571
Plaza de España (Castellón)	3.826.767	4.614.203
Total deuda con garantía hipotecaria	28.034.094	29.693.866
Pólizas de crédito dispuestas	5.081.370	2.946.663
Préstamos	4.343.274	-
Obligaciones y bonos	10.000.000	-
Intereses devengados pendientes de vencimiento	90.181	21.574
Total deuda sin garantía	19.514.825	2.968.237
Tesorería	-680.170	-213.339
Deuda financiera neta	46.868.750	32.448.764

El LTV de la Sociedad al 30 de septiembre de 2016 es del 11,54% (8,40% al 31 de diciembre de 2015). Considerando la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (Ayamonte – Huelva), por importe conjunto de 17.968.911 euros, el LTV (ajustado) es del 15,97% (14,34% al 31 de diciembre de 2015).

Ingresos: Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 13.003.490 euros (13.703.670 euros en 2015) lo que supone una disminución de 700.180 euros entre ejercicios (un -5%). Todos los ingresos del ejercicio 2016 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 21.690 euros con origen en servicios (30.586 euros en septiembre de 2015).

Al 30 de septiembre de 2016, **el Margen neto** de la Sociedad es positivo y asciende a 11.985.654 euros (12.177.391 euros en septiembre de 2015), esto es un 92,17% de los ingresos en comparación con el 88,86% de septiembre de 2015 lo que supone un incremento de +3,31 puntos porcentuales sobre ingresos pero una disminución en valor entre períodos del -1,57%.

Al 30 de septiembre 2016, **el Ebitda** de la Sociedad es positivo y asciende a 11.742.614 euros (12.107.294 euros en septiembre de 2015), esto es, un 90,30% de los ingresos en comparación con el 88,35% de septiembre de 2015 lo que supone un incremento de +1,95 puntos porcentuales sobre ingresos y una disminución entre períodos del -3,01%.

Amortizaciones: Al 30 de septiembre de 2016, el gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 3.475.926 euros (3.752.651 euros en septiembre de 2015).

Deterioro/Reversión: La Sociedad ha registrado reversiones de las inversiones inmobiliarias por importe de 129.961 euros como resultado de las desinversiones realizadas hasta el momento. Al 30 de septiembre de 2015 el importe de los deterioros acumulados sobre las inversiones inmobiliarias se vio

reducido en 6.214.967 euros como consecuencia de la reversión derivada de la venta del Hotel Atocha en julio de 2015.

Imputación subvenciones: En el ejercicio 2016, la Sociedad ha imputado a resultados ingresos por subvenciones de capital por importe de 85.638 euros (81.537 euros en septiembre de 2015). Estas subvenciones están asociadas a la propiedad de los hoteles de Ayamonte (Huelva).

Resultado enajenación de activos: Al 30 de septiembre de 2016 se han vendido 2 oficinas en Coslada III y una en Sanchinarro VI que han generado una pérdida conjunta de -129.961 euros frente a las pérdidas por venta de activos inmobiliarios del ejercicio anterior por importe de -2.023.388 euros.

Resultado financiero: Como consecuencia de la política de financiación a Sociedades Vinculadas del excedente de tesorería, la Sociedad ha generado en el ejercicio 2016 un resultado financiero positivo por importe de 750.000 euros (1.012.875 euros en 2015). Adicionalmente se han registrado ingresos por valoración de inversiones de patrimonio por importe de 1.856.043 euros asociados al valor en Bolsa de las participaciones en otras SOCIMI (0 euros en 2015). Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2016 se han registrado gastos financieros con terceros por deudas con entidades de crédito por importe 522.079 euros (785.340 euros en 2015).

Resultado neto: Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad ha obtenido un resultado neto positivo de 10.466.673 euros frente a los 12.841.925 euros de septiembre de 2015, esto es, un menor resultado de -2.375.252 euros, un -18,50%.

3. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad realiza una valoración externa e independiente de sus activos al cierre de cada ejercicio. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2015 encargó a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, emitiendo el informe definitivo con fecha 26 de enero de 2016 para determinar los valores razonables de todos sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2015. 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.

Al 30 de septiembre de 2016, los Administradores de la Sociedad consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2015 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 de la Sociedad al 30 de septiembre de 2016 son similares a los del cierre del ejercicio 2015.

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 63.482.220 euros al 30 de septiembre de 2016 (62.815.286 euros en 2015).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al cierre del tercer trimestre de 2016 asciende a 339.260.855 euros (325.805.855 euros en 2015). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	GAV (Euros)	
	30/09/2016	31/12/2015
Hoteles	113.102.010	113.102.010
Oficinas	76.502.309	76.502.309
Comercial	133.603.186	120.148.186
Industrial	16.053.350	16.053.350
Total	339.260.855	325.805.855

4. Información Segmentada

La Sociedad identifica sus segmentos operativos en base a los informes internos que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad, 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 2016 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 de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables de la misma. En este sentido, la Sociedad no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección de la misma 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 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 segmentada

Ejercicio 2016 (30 de septiembre)

	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	4.313.895	3.190.202	4.525.787	951.916	21.690	13.003.490
Costes Indirectos	-631.164	-179.559	-148.642	-7.870	-50.600	-1.017.836
Margen Neto	3.682.731	3.010.643	4.377.145	944.046	-28.910	11.985.654
Gastos generales	-80.629	-59.626	-84.589	-17.792	-405	-243.041
Ebitda	3.602.102	2.951.017	4.292.556	926.254	-29.316	11.742.614
% s/ ingresos	83,50%	92,50%	94,85%	97,30%	-135,16%	90,30%
Amortizaciones	-1.806.606	-794.323	-766.980	-108.017	-	-3.475.926
Subvenciones	85.638	-	-	-	-	85.638
Resultados extraordinarios	-	10.290	-	-	-	10.290
Resultado enajenac. activos	-	-129.961	-	-	-	-129.961
Deterioro/Reversión	-	129.961	-	-	-	129.961
Resultado financiero	-	-204.538	-137.929	-	2.446.524	2.104.057
Ebt	1.881.134	1.962.445	3.387.648	818.237	2.417.209	10.466.673
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	1.881.134	1.962.445	3.387.648	818.237	2.417.209	10.466.673
% s/ ingresos	43,61%	61,51%	74,85%	85,96%	11144,22%	80,49%

Ejercicio 2015 (30 de septiembre)

	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	5.277.498	3.031.953	4.609.639	753.995	30.586	13.703.670
Costes Indirectos	-1.090.340	-130.679	-240.197	-20.793	-44.270	-1.526.279
Margen Neto	4.187.158	2.901.273	4.369.442	733.203	-13.685	12.177.391
Gastos generales	-26.995	-15.509	-23.579	-3.857	-156	-70.097
Ebitda	4.160.163	2.885.764	4.345.863	729.346	-13.841	12.107.294
% s/ ingresos	78,83%	95,18%	94,28%	96,73%	-45,25%	88,35%
Amortizaciones	-2.112.213	-818.817	-737.607	-84.013	-	-3.752.651
Subvenciones	81.537	-	-	-	-	81.537
Resultados extraordinarios	-	-	-	-	-	-
Resultado enajenac. activos	-1.992.088	-31.300	-	-	-	-2.023.388
Deterioro/Reversión	6.214.967	-	-34.681	-	-	6.180.286
Resultado financiero	9.613	-222.483	-400.527	-	862.245	248.847
Ebt	6.361.978	1.813.165	3.173.048	645.333	848.404	12.841.927
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	6.361.978	1.813.165	3.173.048	645.333	848.404	12.841.927
% s/ ingresos	120,55%	59,80%	68,84%	85,59%	2773,87%	93,71%

El detalle de los **ingresos y valor neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 30 de septiembre de 2016 en comparación con el 30 de septiembre de 2015 es como sigue:

Segmento	Euros					
	30/09/2016			30/09/2015		31/12/2015
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hotels	4.313.895	33,17%	107.672.071	5.277.498	38,51%	106,879,025
Offices	3.190.202	24,53%	75.020.451	3.031.953	22,13%	76,279,283
Sales	4.525.787	34,80%	78.417.487	4.609.639	33,64%	65,729,467
Industrial	951.916	7,32%	13.494.776	753.995	5,50%	13,602,794
Other income	21.690	0,17%	-	30.586	0,22%	500,000
Total income	13.003.490	100,00%	274.604.786	13.703.670	100,00%	262,990,569

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 (65%). El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es como sigue:

Zona	Euros			
	30/09/2016		30/09/2015	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	8.446.329	64,95%	9.026.724	65,87%
Huelva	3.555.578	27,34%	3.655.153	26,67%
Castellón	1.001.583	7,71%	1.021.793	7,46%
Total	13.003.490	100,00%	13.703.670	100,00%

Como se muestra en la tabla anterior, La Sociedad localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (92,29% en 2016, frente al 92,54% en 2015) manteniendo el peso de Madrid en un 65% y el de Huelva en un 27%.

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 septiembre de 2016, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 90,89% (89,54% a septiembre del ejercicio 2015) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Segmentos	% ocupación		m2 sobre rasante	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Hoteles	100,00%	100,00%	80.135	80.135
Oficinas	71,85%	66,46%	23.602	23.669
Comercial	72,26%	68,21%	21.801	20.442
Industrial	100,00%	100,00%	13.810	13.810
Total	90,89%	89,54%	139.348	138.056

La evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles de la Sociedad 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.

La Sociedad ha obtenido unos ingresos por importe de 13.003.490 euros (13.703.670 euros a 30 de septiembre de 2015) lo que supone una disminución de -700.180 euros entre ejercicios (-5%). La desviación es debida principalmente al efecto de la venta del Hotel Atocha en julio de 2015. Todos los ingresos del ejercicio 2016 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 21.690 euros con origen en servicios (30.586 euros en septiembre de 2015). Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones, la variación en ingresos ha sido de un -1%. El detalle es el siguiente:

Segmentos	Euros		Variación en %	
	30/09/2016	30/09/2015	“Growth”	“Like for Like Growth”
Hoteles	4.313.895	5.277.498	-18,26%	-1,55%
Oficinas	3.190.202	3.031.953	5,22%	5,22%
Comercial	4.525.787	4.609.639	-1,82%	-1,82%
Industrial	951.916	753.995	26,25%	0,02%
Otros	21.690	30.586	-29,08%	-
Total	13.003.490	13.703.670	-5,11%	-0,79%

5. Inversiones Inmobiliarias

Debido a la reciente comprensión de las rentabilidades esperadas en las zonas prime, la Sociedad 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. La Sociedad mantendrá los actuales ingresos esperados que se obtienen de los contratos de arrendamiento en vigor.

A la vista de la actividad desarrollada por la Sociedad 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 de la misma junto con nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios que tienen buenas calificaciones de solvencia.

6. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2016
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	57,78
Ratio de operaciones pagadas	65,09
Ratio de operaciones pendientes de pago	49,12
	Euros
Total pagos realizados	5.246.179
Total pagos pendientes	68.224

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Proveedores” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 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 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

7. Beneficios por acción

El beneficio (pérdida) neto atribuible a los accionistas por acción es el siguiente:

	Euros	
	30/09/2016	30/09/2015
Beneficio Neto	10.466.673	12.841.927
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	2,35	2,88

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad en cartera de las sociedades del Grupo.

Por su parte, el beneficio por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la sociedad. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes

8. Adquisición de acciones propias

Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

9. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La compañía no realiza actividades de investigación y desarrollo.

10. Principales riesgos

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera 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:

- **Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad 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. La Sociedad 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 sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, no hay indicios de que la Sociedad 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, la Sociedad, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

- **Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad tiene préstamos a largo plazo que financian activos a largo plazo así como préstamos a largo no asociados a activos en concreto y líneas de financiación de circulante a corto plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política de la misma 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 de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

Por otro lado, las emisiones de obligaciones y bonos que la Sociedad ha emitido están referenciadas a un tipo de interés fijo por lo que no existe fluctuación del coste en este sentido.

- **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 de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada 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 la misma.
- **Riesgo de Turismo:** una parte importante de los activos de la Sociedad (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 expuesta la Sociedad: (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. Perspectivas ejercicio 2016

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la misma consideran que el año 2016 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo. Las previsiones por tanto son positivas habida cuenta de la existencia 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.

La Sociedad se encuentra actualmente dentro de varios procesos de cierre de operaciones de inversión por lo que antes del cierre del ejercicio 2016 es posible que cierre una parte significativa de las mismas aumentando así por tanto el saldo de sus inversiones inmobiliarias.

12. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al 30 de septiembre de 2016, 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.

13. Hechos posteriores

Los principales hechos significativos que se han producido con posterioridad al 30 de septiembre de 2016 son los siguientes:

- Con fecha 19 de octubre de 2016, la Sociedad obtuvo la incorporación en el Mercado Alternativo de Renta Fija (el “MARF”) del documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo (el “Documento Base”) relativo al denominado “Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2016”. El Documento Base ha sido publicado en la página web del MARF (www.aiaf.es/esp/asp/Portadas/HomeMARF.aspx) y en la página web de la Sociedad (www.saintcroixhi.com). El importe del nuevo programa de emisión de valores de renta fija a medio y largo plazo es de un máximo de 70.000.000 euros y tiene validez de 12 meses desde la fecha de su incorporación.

Madrid a 27 de octubre de 2016

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado