

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión
31 de marzo de 2017**

Índice

Informe de Gestión	3
1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2017	4
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	9
3. Información Segmentada	9
4. Inversiones Inmobiliarias	12
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	12
6. Beneficios por acción al 31 de marzo de 2017	13
7. Adquisición de acciones propias	14
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	14
9. Principales riesgos de la Sociedad	14
10. Perspectivas ejercicio 2017	15
11. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	15
12. Hechos posteriores	16

Informe de Gestión

Ejercicio 2017

(31 de marzo de 2017)

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de gestión al 31 de marzo de 2017

1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2017

A continuación se detallan las principales cifras al 31 de marzo de 2017 en comparación con el 31 de marzo de 2016.

Cuenta de resultados	Euros		
	31/03/2017	31/03/2016	+ / -
Ingresos	4.421.857	4.230.023	4,54%
Net operating income (NOI)	4.109.138	4.036.892	1,79%
Gastos generales	-67.300	-74.603	
Ebitda	4.041.838	3.962.289	2,01%
Resultado financiero	-183.662	162.181	
Ebt	3.858.176	4.124.470	-6,46%
Amortizaciones	-1.201.997	-1.137.812	
Subvenciones	27.179	28.546	
Deterioro/Reversión	137.318	-	
Otros resultados	5.200	9.570	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	-147.610	-	
Rdo. Enajenación activos financieros	441.279	-	
Ebt	3.119.545	3.024.774	3,13%
Impuesto sociedades	-415.516	-	-
Resultado neto	2.704.029	3.024.774	-10,60%

Principales magnitudes al 31 de marzo de 2017

	31/03/2017	31/03/2016	31/12/2016
Rentas anualizadas (MM€)	21,60	19,44	20,36
FFO (MM€)	4,05	3,97	17,64
FFO (€/acción)	0,91	0,89	3,96
Valor activos inmobiliarios (MM€)	396,61	339,26	378,21
GAV (MM€)	452,99	381,66	435,11
NAV (MM€)	388,58	349,84	384,89
Activos en gestión s/r (número)	215	212	215
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	143.705	139.348	142.188
% ocupación al cierre	85,05%	89,72%	91,64%
WAULT	6,95	10,23	7,18
LTV	14,22%	7,90%	11,54%
LTV ajustado	17,47%	13,19%	15,29%
Deuda neta (MM€)	64,41	31,82	50,23
Beneficio (€/acción)	0,61	0,68	3,52
Dividendo (€/acción)	-	-	3,14
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,66%

Indicadores sectoriales al 31 de marzo de 2017

	Euros					
	31/03/2017	Por acción	31/03/2016	Por acción	31/12/2016	Por acción
Beneficio neto recurrente	3.129.838	0,70	3.084.902	0,69	13.879.926	3,12
Valor neto de los activos	388.580.947	87,28	349.842.273	78,58	384.886.299	86,45
Ratio costes/ingresos	6,02%		6,33%		12,52%	
Ratio de vacaciones	14,13%		4,08%		10,04%	
Rentabilidad neta	4,68%		5,50%		4,84%	

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 31 de marzo de 2017, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad valoradas a coste de adquisición ascienden a 359.229.907 euros. Durante el ejercicio 2017, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

- **Inversiones realizadas por importe de 19.091.522 euros:**
 - Reformas realizadas en los hoteles por importe de 131.431 euros.
 - Costes asociados a las inversiones del 4º trimestre de 2016 (José Abascal 41) por importe de 305.852 euros.
 - Adquisición de oficinas. Con fecha 7 de febrero de 2017 se formalizó la adquisición de un edificio de oficinas sito en la calle Francisco Gervás 13 de Madrid mediante pago al contado. El importe de la operación ascendió a 3.045.293 euros, gastos incluidos (3.000.000 euros de coste de adquisición). El mencionado local tiene una superficie construida aproximada de 1.352 metros cuadrados sobre rasante.
 - Adquisición de un local comercial. Con fecha 10 de febrero de 2017 se formalizó la adquisición de un local comercial sito en la calle Goya 59 de Madrid mediante pago al contado. El importe de la operación ascendió a 15.608.945 euros, gastos incluidos (15.250.000 euros coste de adquisición). El mencionado local tiene una superficie construida aproximada de 423,50 metros cuadrados sobre rasante.
- **Desinversiones realizadas por importe de 689.039 euros:**
 - Ventas de oficinas (lofts). Durante el ejercicio se ha vendido 1 loft de la promoción de Coslada III y 2 de la promoción de Sanchinarro VII (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de 147.610 euros que se encontraba totalmente provisionada al cierre del ejercicio 2016.
- **Compromisos adquiridos:**
 - Con fecha 30 de marzo de 2017, la Sociedad ha firmado con un tercero un contrato de compra venta con pacto de arras penitenciales para la venta de los inmuebles de uso principalmente comercial de su propiedad ubicados en Cáceres (C/San Antón 25 y 27) en virtud del cual ha cobrado como pago a cuenta del precio de la compra venta el importe de 583.000 euros que tiene registrado como anticipo de clientes. El importe total de la operación se ha fijado en 2.915.000 euros y deberá formalizarse en documento público antes del 2 de junio de 2017.

Dividendos:

Dividendos de la Sociedad a pagar a los accionistas en el ejercicio 2017:

El resultado neto positivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 ascendió a 15.682.656 euros. En la Junta General Anual de la misma a celebrar en junio de 2017, está prevista la aprobación de la siguiente propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2016 por la que se prevé el pago de un dividendo bruto de 13.958.138 euros. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

Propuesta de distribución del resultado neto del ejercicio 2016	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2016	15.682.656
• Reservas primera aplicación PGC	156.252
• Reserva legal	1.568.266
• Dividendos	13.958.138

El dividendo bruto por acción del ejercicio 2016 es de 3,14 euros por acción en comparación a los 1,57 euros por acción obtenido en el ejercicio 2015. La rentabilidad por dividendo del ejercicio 2016 ha sido del 4,66% frente al 2,36% del ejercicio 2015 calculado sobre la cotización media de cada ejercicio.

Deuda financiera neta: Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 64.411.622 euros (50.227.385 euros al 31 de diciembre de 2016). El detalle de la misma es el siguiente.

Detalle de deuda	Euros	
	31/03/2017	31/12/2016
Titán, 13	14.214.390	14.412.731
Conde de Peñalver, 16	9.229.643	9.358.428
Plaza de España (Castellón)	3.131.155	3.429.972
José Abascal 41	11.400.000	-
Deuda con garantía hipotecaria	37.975.188	27.201.131
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	8.987.279	5.007.230
Préstamos a largo plazo	7.591.901	8.412.913
Intereses devengados pendientes de vencimiento	193.325	174.962
Deuda sin garantía real	26.772.505	23.595.105
Tesorería	-336.070	-568.851
Deuda financiera neta	64.411.622	50.227.385

Con fecha de 20 de enero de 2017, la Sociedad ha firmado con Banca March, S.A. un préstamo a largo plazo con garantía hipotecaria sobre uno de sus activos inmobiliarios por importe de 11.400.000 euros. Dicho préstamo tiene 2 años de carencia y 12 años de amortización (14 años en total) con sistema de amortización creciente a partir del segundo año. Sobre el mencionado préstamo hipotecario, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad ha procedido a la formalización de un contrato de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia será el comprendiendo entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026.

El LTV de la Sociedad al 31 de marzo de 2017 es del 14,22% (11,54% al 31 de diciembre de 2016). El LTV ajustado es del 17,47% (15,29% al 31 de diciembre de 2016). Dicho LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (14.727.967 euros al 31 de marzo de 2017 y 16.289.049 euros al 31 de diciembre de 2016).

Ingresos: Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 4.421.857 euros (4.230.023 euros al 31 de marzo del 2016). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	31/03/2017	31/03/2016	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	1.508.686	1.389.754	8,56%	8,56%
Oficinas	1.358.412	1.048.782	29,52%	8,98%
Comercial	1.232.448	1.462.549	-15,73%	-16,12%
Industrial	322.311	317.235	1,60%	1,60%
Otros	-	11.702	-100,00%	-
Total	4.421.857	4.230.023	4,54%	-0,69%

Los ingresos por rentas han aumentado un 4,54% entre ejercicios destacando el aumento en hoteles, oficinas e industrial (15,74%) y una disminución en el área comercial (-15,73%). Eliminando los efectos de las nuevas inversiones y desinversiones, los ingresos entre ejercicios han disminuido un -0,69% focalizando esta disminución en el área comercial principalmente por el efecto de la rescisión del contrato de arrendamiento de los locales comerciales de Castellón.

Durante el primer trimestre de 2017 no se han producido variaciones relevantes en la cartera de contratación de la Sociedad a excepción de la rescisión del contrato de arrendamiento de los locales situados en Plaza de España, 5 (Castellón) que se encontraban alquilados a Inditex (Zara). Dicha rescisión ha tenido lugar con fecha 20 de enero de 2017.

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	
	2017	2016
Menos un año	18.544.931	18.318.112
Entre uno y cinco años	56.648.090	56.896.067
Más de cinco años	25.337.892	28.192.729
Total	100.530.913	103.406.908

En relación a la duración media de los contratos de arrendamiento por tipo de inmueble, a continuación, se detallan los WAULT (Weighted average unexpired lease term):

Tipología	WAULT	
	31/03/2017	31/12/2016
Hoteles	5,46	5,76
Oficinas	5,69	5,69
Comercial	5,70	8,38
Industrial	10,75	11,00
Total Promedio	6,95	7,18

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 4.109.138 euros (4.036.892 euros a 31 de marzo del 2016), esto es, un aumento del 2%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2017	31/03/2016
Hoteles	1.351.481	1.326.610
Oficinas	1.329.603	976.385
Comercial	1.109.996	1.429.901
Industrial	318.058	311.190
Otros	-	-7.194
NOI	4.109.138	4.036.892

Al 31 de marzo de 2017, **el Ebitda** es positivo y asciende a 4.041.838 euros (3.962.288 euros en marzo del 2016), esto es, un +2% de aumento entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de marzo de 2017 es negativo por importe de -183.662 euros (+162.180 euros en marzo del 2016). Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al grupo han ascendido a 288.562 euros (265.000 euros en marzo de 2016). Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 472.224 euros, incluyendo los costes asociados a la constitución del préstamo hipotecario asociado al edificio de oficinas de Jose Abascal 41 (107.523 euros en marzo de 2016).

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 1.201.997 euros frente a los 1.137.812 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 6% se ha debido al efecto normal derivado de las nuevas inversiones realizadas entre dichos períodos.

Deterioro/Reversión: Se han dotado deterioros de créditos comerciales por importe de 10.292 euros (0 euros en marzo del 2016) y se han revertido deterioros de inversiones inmobiliarias por importe de 147.610 euros (0 euros en marzo de 2016).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 31 de marzo de 2017 se ha vendido 1 loft en Coslada III y 2 en Sanchinarro VII, que han generado una pérdida conjunta de -147.610 euros (0 euros en marzo del 2016).

Resultado enajenación de activos financieros: Al 31 de marzo de 2017 se han obtenido resultados positivos por importe de 441.279 euros como resultado de la venta de la totalidad de las acciones de otras SOCIMI que se encontraban registradas en el balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016.

Impuesto de sociedades: La Sociedad ha vendido en el primer trimestre de 2017 la totalidad de las acciones que tenía al cierre del ejercicio 2016 sobre otras SOCIMI cotizadas. La plusvalía real obtenida en este primer trimestre ha sido de 1.697.583 euros siendo el impacto en la cuenta de resultados del trimestre de 441.279 euros como se ha indicado en el punto anterior, dado que al cierre del ejercicio 2016, como consecuencia de la valoración de la inversión realizada, se reconoció un beneficio de 1.256.304 euros. El gasto por impuesto de sociedades asciende a 415.516 euros calculado al tipo impositivo general del 25% sobre el beneficio real obtenido neto de bases imponibles negativas pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2016 por importe de 35.519 euros.

Resultado neto: El resultado neto a 31 de marzo del 2017 ha sido positivo por importe de 2.704.028 euros (3.024.773 euros en marzo del 2016).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 30 de enero de 2017 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio a excepción de la inversión en un edificio de oficinas situado en la calle José Abascal 41 de Madrid realizada en diciembre de 2016 y las inversiones del primer trimestre de 2017 (Goya 59 y Francisco Gervás 13). 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.

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 86.209.124 euros, vinculados principalmente, a los locales situados en la calle Gran Vía, 34 de Madrid, calle Conde de Peñalver, 16 de Madrid, calle Gran Vía, 55 de Madrid, Hotel Barceló Isla Canela, Hotel Tryp Cibeles de Madrid y la nave industrial situada en Daganzo de Arriba de Madrid.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias a 31 de marzo de 2017 asciende a 396.611.622 euros (378.214.862 euros al 31 de diciembre de 2016). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	Euros	
	31/03/2017	31/12/2016
Hoteles	124.056.923	123.925.492
Oficinas	97.527.300	94.867.220
Comercial	157.709.399	142.104.150
Industrial	17.318.000	17.318.000
Total	396.611.622	378.214.862

Las principales variaciones que se han producido se corresponden principalmente con:

- Inversiones en Capex de Hoteles: 131.431 euros
- Variación de valor por costes activados en inversiones realizadas en 2016: 305.852 euros
- Adquisiciones del ejercicio: 18.648.516 euros
- Desinversión en activos inmobiliarios: 689.039 euros

3. Información Segmentada

La Sociedad identifica sus segmentos operativos en base a 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 2017 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas

- Comercial
- Industrial

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables de la Sociedad. 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 Sociedad 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 de la Sociedad 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 2017 (31 de marzo)

31/03/2017	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	1.508.686	1.358.412	1.232.448	322.311	-	4.421.857
Costes Indirectos	-157.205	-28.809	-122.452	-4.253	-	-312.719
Margen Neto	1.351.481	1.329.603	1.109.996	318.058	-	4.109.138
Gastos generales	-19.647	-22.221	-20.160	-5.272	-	-67.300
Ebitda	1.331.834	1.307.382	1.089.836	312.786	-	4.041.838
% s/ ingresos	88,28%	96,24%	88,43%	97,04%	-	91,41%
Amortizaciones	-618.200	-295.198	-252.593	-36.006	-	-1.201.997
Subvenciones	27.179	-	-	-	-	27.179
Resultados extraordinarios	-	-	5.200	-	-	5.200
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-147.610	-	-	-	-147.610
Rtdo. enajen. activos financ.	-	-	-	-	441.279	441.279
Deterioro/Reversión	-	147.610	-10.292	-	-	137.318
Resultado financiero	-	-158.187	-47.557	-	22.083	-183.661
Ebt	740.813	853.997	784.593	276.780	463.362	3.119.545
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-415.516	-415.516
Resultado neto	740.813	853.997	784.593	276.780	47.846	2.704.029
% s/ ingresos	49,10%	62,87%	63,66%	85,87%	-	61,15%

Ejercicio 2016 (31 de marzo)

31/03/2016	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	1.389.754	1.048.782	1.462.549	317.235	11.702	4.230.023
Costes Indirectos	-63.144	-72.397	-32.648	-6.046	-18.896	-193.131
Margen Neto	1.326.610	976.385	1.429.901	311.190	-7.194	4.036.892
Gastos generales	-6.515	-5.479	-7.081	-1.487	-54.041	-74.603
Ebitda	1.320.094	970.906	1.422.820	309.702	-61.235	3.962.288
% s/ ingresos	94,99%	92,57%	97,28%	97,63%	-523,29%	93,67%
Amortizaciones	-582.884	-265.556	-253.202	-36.006	-164	-1.137.812
Subvenciones	28.546	-	-	-	-	28.546
Resultados extraordinarios	-	8.270	1.300	-	-	9.570
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-	-	-	-	-
Rtdo. enajen. activos financ.	-	-	-	-	-	-
Deterioro/Reversión	-	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-	-83.725	-54.365	-	300.271	162.181
Ebt	765.757	629.894	1.116.553	273.697	238.873	3.024.773
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	765.757	629.894	1.116.553	273.697	238.873	3.024.773
% s/ ingresos	55,10%	60,06%	76,34%	86,28%	2041,31%	71,51%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 31 de marzo de 2017, es como sigue:

	Euros					
	31/03/2017			31/03/2016		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	1.508.686	34,12%	110.051.390	1.389.754	32,85%	108.024.065
Oficinas	1.358.412	30,72%	96.032.745	1.048.782	24,79%	76.013.727
Comercial	1.232.448	27,87%	90.895.598	1.462.549	34,58%	78.931.264
Industrial	322.311	7,29%	13.422.765	317.235	7,50%	13.566.788
Otros	-	-	-	11.702	0,28%	-
Total ingresos	4.421.857	100,00%	310.402.497	4.230.023	100,00%	276.535.844

Es importante señalar que, al 31 de marzo de 2017, un 34% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 31% por oficinas, el 28% por locales comerciales y el 7% restante por industrial. Al 31 de marzo del 2017, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 68%; los locales comerciales están alquilados en un 43% y el área industrial al 100%. Al 31 de marzo del 2017, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 85%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 143.705 m2 alquilables.

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

Zona	Euros			
	31/03/2017		31/03/2016	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	3.127.565	70,73%	2.797.780	66,14%
Huelva	1.218.904	27,57%	1.098.381	25,97%
Castellón	75.388	1,70%	333.861	7,89%
Cáceres	-	-	-	-
Total	4.421.857	100,00%	4.230.023	100,00%

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 se mantiene en primera posición, siendo su contribución a los ingresos totales en torno al 71%, seguido de Huelva con un 28% y de Castellón con un 2%. Cáceres no ha obtenido ingresos en el ejercicio 2017.

Como se muestra en la tabla anterior, la Sociedad localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva, con un 98%, siendo, la proporción entre Madrid y Huelva del 71%:28%. Al cierre de marzo de 2017 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. Asimismo, con efectos de enero de 2017, los locales de Castellón han quedado sin arrendatario por lo que la Sociedad ha comenzado a comercializarlos.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 31 de marzo del 2017, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 85,05% (89,72% en marzo de 2016 y 91,64% en diciembre de 2016) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	31/03/2017	31/03/2016	31/12/2016	31/03/2017	31/03/2016	31/12/2016
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	80.135	80.135	80.135
Oficinas	67,92%	70,71%	82,12%	27.520	23.602	26.442
Comercial	43,12%	66,03%	67,15%	22.240	21.801	21.801
Industrial	100,00%	100,00%	100,00%	13.810	13.810	13.810
Total	85,05%	89,72%	91,64%	143.705	139.348	142.187

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 arrendatarios, lo contratos de arrendamiento y los nuevos inmuebles.

4. Inversiones Inmobiliarias

Debido a la reciente compresión 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 Sociedad junto con nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios que tienen buenas calificaciones de solvencia.

5. 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.

	2017	2016
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	29,45	54,80
Ratio de operaciones pagadas	35,66	54,60
Ratio de operaciones pendientes de pago	25,27	71,82
Euros		
Total pagos realizados	347.310	6.334.012
Total pagos pendientes	515.412	75.298

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.

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).

6. Beneficios por acción al 31 de marzo de 2017

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

	Euros		
	31/03/2017	31/03/2016	31/12/2016
Beneficio Neto	2.704.028	3.024.773	15.682.656
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	0,61	0,68	3,52

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.

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 31 de marzo de 2017 y al cierre del ejercicio 2016, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

7. Adquisición de acciones propias

Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La compañía no realiza actividades de investigación y desarrollo.

9. Principales riesgos de la Sociedad

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

a) 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.

b) 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, éstos estiman 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 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.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de marzo de 2017, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad tiene varios préstamos a largo plazo que financian, principalmente, 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 la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política

de la Sociedad 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. No se descarta, no obstante, realizar alguna cobertura puntual tal y como se ha hecho ya en el primer trimestre del año 2017 sobre parte del préstamo hipotecario asociado al inmueble de José Abascal.

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 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 Sociedad.
- **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.

10. Perspectivas ejercicio 2017

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2017 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo, así como por las nuevas adquisiciones realizadas por la Sociedad. 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.

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

Al 31 de marzo de 2017, 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.

12. Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de marzo de 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe de gestión no se han producido hechos posteriores de relevancia.

Madrid a 27 de abril de 2017

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado