

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

**Informe de Gestión Consolidado
31 de marzo de 2016**

Índice

Informe de Gestión Consolidado	3
1. Explicación de las cifras consolidadas al 31 de marzo 2016	4
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	8
3. Información Segmentada	8
4. Inversiones Inmobiliarias	11
5. Beneficios por acción al 31 de marzo de 2016	11
6. Adquisición de acciones propias	12
7. Actividades en materia de investigación y desarrollo	12
8. Principales riesgos del Grupo	12
9. Perspectivas ejercicio 2016	13
10. Programa de Emisión de Valores de Renta Fija	13
11. Evolución bursátil	14
12. Hechos posteriores	14

Informe de Gestión Consolidado

Ejercicio 2016
(31 de marzo de 2016)

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

Informe de gestión consolidado al 31 de marzo de 2016

1. Explicación de las cifras consolidadas al 31 de marzo 2016

A continuación se detallan las principales cifras consolidadas al 31 de marzo de 2016 en comparación con el 31 de diciembre de 2015 (balance) y 31 de marzo de 2015 (cuenta de resultados):

Balance	Euros		
	31/03/2016	31/12/2015	+ / -
• Inversiones inmobiliarias (bruto)	321.935.646	307.252.723	14.682.924
• Amortización acumulada	-28.750.599	-27.612.951	-1.137.648
• Deterioro acumulado	-16.649.203	-16.649.203	-
Inversiones inmobiliarias netas	276.535.844	262.990.569	13.545.275
Inversiones financieras en Compañías asociadas	52.947.418	61.024.565	-8.077.147
Patrimonio neto	285.732.143	289.687.089	-3.954.946
Deudas financiera neta	31.822.621	32.448.765	-626.144

Cuenta de resultados	Euros		
	31/03/2016	31/03/2015	+ / -
Ingresos	4.230.023	4.506.322	-276.299
Margen neto	4.036.892	4.006.387	30.505
% / ingresos	95,43%	88,91%	6,52%
EBITDA	3.962.289	3.664.340	297.949
% / ingresos	93,67%	81,32%	12,36%
Amortizaciones	-1.137.812	-1.273.227	135.415
Subvenciones	28.546	27.179	1.367
Resultados extraordinarios	9.570	-	9.570
Resultado enajenaciones activos	-	-	-
Deterioro/Reversión	-	-	-
Resultado financiero	162.180	329.805	-167.625
EBT	3.024.773	2.748.097	276.676
% / ingresos	71,51%	60,98%	10,52%
Impuesto sociedades	-	-	-
Resultado neto	3.024.773	2.748.097	276.676
% / ingresos	71,51%	60,98%	10,52%

Indicadores EPRA

EPRA	Euros					
	31/03/2016	Por acción	31/03/2015	Por acción	31/12/2015	Por acción
Earning	3.084.902	0,69	2.808.226	0,63	12.811.889	2,88
NAV	349.842.273	78,58	338.881.075	76,12	351.818.025	79,02
Cost ratio	6,33%		7,06%		11,92%	
Vacancy rate	4,08%		5,11%		5,36%	
Net Initial Yield	5,50%		5,86%		5,31%	

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 31 de marzo de 2016, las inversiones inmobiliarias brutas del Grupo ascienden a 321.935.646 euros (307.252.723 euros al 31 de diciembre de 2015). Ello implica un incremento del saldo entre años por importe de 14.682.924 euros.

Las principales variaciones han sido las siguientes:

- **Inversiones realizadas durante el ejercicio 2016:**
 - Reformas realizadas en los hoteles por importe de 1.727.924 euros: Hotel Barceló (1.624.740 euros) y Hotel Meliá Atlántico (103.184 euros).
 - La Sociedad Dependiente COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U., formalizó el pasado 1 de marzo de 2016 en escritura pública y ante el Notario de Madrid D. José Enrique Cachón Blanco 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 13.000.000 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” con accesos por la calle Gran Vía 55 y calle de Isabel la Católica 10. Tiene una superficie construida aproximada de 1.400 metros cuadrados.

Amortización acumulada: Al 31 de marzo de 2016, el saldo de amortizaciones acumuladas de las inversiones inmobiliarias asciende a 28.750.599 euros (27.612.951 euros en 2015). El movimiento del ejercicio se ha debido al gasto por amortización de inversiones inmobiliarias a marzo de 2016 que ha ascendido a 1.137.648 euros (1.273.227 euros al 31 de marzo de 2015).

Deterioro acumulado: Al 31 de marzo de 2016, el saldo del deterioro acumulado de las inversiones inmobiliarias asciende a 16.649.203 euros (16.649.203 euros al 31 de diciembre de 2015). Durante el ejercicio 2016, no se ha producido ningún movimiento que afecte a los deterioros de las inversiones inmobiliarias.

Inversiones inmobiliarias netas: Como consecuencia de lo anterior, al 31 de marzo de 2016, las inversiones inmobiliarias netas del Grupo ascienden a 276.535.844 euros (262.990.569 euros al 31 de diciembre de 2015) incluyendo las inversiones en curso por importe de 2.554.739 euros (reformas de hoteles que aún no han finalizado).

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 31 de marzo de 2016 asciende a 52.947.418 euros (61.024.565 euros en 2015). La reducción de 8.077.147 euros se debe principalmente a la devolución de deuda por parte de Pryconsa con objeto de que el Grupo Saint Croix afrontara el pago de las inversiones realizadas en el primer trimestre del año.

El detalle de la deuda con empresas del Grupo es el siguiente:

Deudor/Acreedor	Euros	Concepto
Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.	52.946.479	Financiación circulante asociadas
Isla Canela, S.A.	939	Financiación circulante asociadas
Total	52.947.418	

Patrimonio neto: Al 31 de marzo de 2016, el Grupo tiene un patrimonio neto positivo de 285.732.143 euros comparado por los 289.687.089 euros del cierre del ejercicio anterior. La disminución de 3.954.946 euros corresponde a (i) los resultados positivos del ejercicio 2016 por importe de 3.024.773 euros; y (ii) distribución del resultado positivo del ejercicio 2015 destinado a dividendos por importe de 6.979.719 euros.

Dividendos:

Dividendos de las Sociedades Dependientes a pagar a la Sociedad Dominante en el ejercicio 2016:

1. El resultado neto positivo de la Sociedad Dependiente (COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.) al 31 de diciembre de 2015 ascendió a 18.498.617 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 1 de abril de 2016, ésta aprobó el pago a la Sociedad Dominante del dividendo del ejercicio 2015 por importe total de 14.799.010 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	12.082.697
• Reserva legal	1.849.862
• Reserva voluntaria	1.849.745
• Dividendos (pagado el 18 de abril de 2016)	14.799.010

2. El resultado neto positivo de la Sociedad Dependiente (INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.) al 31 de diciembre de 2015 ascendió a 2.464.962 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 1 de abril de 2016, ésta aprobó el pago a la Sociedad Dominante del dividendo del ejercicio 2015 por importe total de 1.987.206 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	2.464.962
• A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	231.260
• Reserva Legal	246.496
• Dividendos (pagado el 18 de abril de 2016)	1.987.206

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

El resultado neto positivo de la Sociedad Dominante 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 sus accionistas de un dividendo bruto de 6.979.719 euros. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

Propuesta de 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 (pagado el 18 de abril de 2016)	6.979.719

Deuda financiera neta: A 31 de marzo de 2016, el Grupo tiene una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de 31.822.621 euros (32.448.765 euros a 31 de diciembre de 2015), lo que supone una disminución de la misma entre años por importe de 626.144 euros.

La deuda del Grupo 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 por una de las Sociedades Dependientes y financiados con fecha del 17 de abril de 2015. Al 31 de marzo de 2016, el importe total de préstamos con garantía hipotecaria pendiente de amortización es de 29.072.088 euros.

Adicionalmente, el Grupo tiene un préstamo a largo plazo (3 años) con ABANCA por importe de 3.000.000 euros y pólizas de crédito de circulante contratadas con Banca March y Bankinter por importe dispuesto conjunto de 1.869.436 euros así como tesorería de 2.118.903 euros. Estas líneas de financiación no tienen garantía.

El detalle de la deuda al 31 de marzo de 2016 es la siguiente:

Detalle de deuda	Euros
Titán, 13	15.007.752
Conde de Peñalver, 16	9.744.786
Plaza de España (Castellón)	4.319.550
Total deuda con garantía hipotecaria	29.072.088
Pólizas de crédito dispuestas	1.869.436
Préstamo a largo plazo	3.000.000
Intereses devengados pendientes de vencimiento	-
Total deuda sin garantía	4.869.436
Tesorería	-2.118.903
Deuda financiera neta	31.822.621

El LTV del Grupo al 31 de marzo de 2016 es del 7,90% (9,16% en 2015). Considerando la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (Ayamonte – Huelva) el LTV es del 13,19% (15,63% en 2015).

Teniendo en cuenta la financiación del Grupo a sociedades vinculadas, la Deuda Financiera Neta (bancaria y no bancaria) asciende a -21.124.797 euros (-28.575.800 euros a 31 de diciembre de 2015).

Ingresos: Al 31 de marzo de 2016, el Grupo ha obtenido unos ingresos por importe de 4.230.023 euros (4.506.322 euros a 31 de marzo de 2015) lo que supone una disminución de 276.299 euros entre ejercicios (una disminución de un 6%). Todos los ingresos del ejercicio 2016 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 18.896 euros con origen en servicios (25.560 euros en marzo de 2015).

Al 31 de marzo de 2016, **el Margen neto** del Grupo es positivo y asciende a 4.036.892 euros (4.006.387 euros en marzo de 2015), esto es un 95,43% de los ingresos en comparación con el 88,91% de marzo de 2015 lo que supone un aumento de 10,86 puntos porcentuales.

Al 31 de marzo de 2016, **el Ebitda** del Grupo es positivo y asciende a 3.962.289 euros (3.664.340 euros en marzo de 2015), esto es, un 94% de los ingresos en comparación con el 81% de marzo de 2015 lo que supone un aumento de 6 puntos porcentuales.

Amortizaciones: Al 31 de marzo de 2016, el gasto por amortización ha ascendido a 1.137.812 euros correspondiendo a las inversiones inmobiliarias por importe de 1.137.648 euros (1.273.227 euros en marzo de 2015).

Imputación subvenciones: En el ejercicio 2016, la Sociedad Dependiente ha imputado a resultados ingresos por subvenciones de capital por importe de 28.546 euros (27.179 euros en marzo de 2015). Estas subvenciones están asociadas a la propiedad de los hoteles de Ayamonte (Huelva).

Resultado enajenación de activos: Hasta marzo del ejercicio 2016 no se han registrado resultados por enajenación de activos al igual que en el ejercicio 2015.

Deterioro/Reversión: El Grupo no ha registrado deterioros de las inversiones inmobiliarias hasta marzo de 2016 al igual que a marzo de 2015.

Resultado financiero: Fundamentalmente como consecuencia de la política de financiación a Sociedades Vinculadas del excedente de tesorería, el Grupo ha generado en el ejercicio 2016 un resultado financiero neto positivo por importe de 162.180 euros [ingresos financieros por importe de 269.703 euros y gasto financiero por importe de 107.523 euros] (329.805 euros en 2015).

Resultado neto: Al 31 de marzo de 2016, el Grupo ha obtenido un resultado neto consolidado positivo de 3.024.773 euros frente a los 2.748.097 euros del ejercicio 2015, esto es, una mejora de 276.676 euros.

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

El Grupo encargó a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de los activos que ha sido emitida 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.

Durante el primer trimestre de 2016, 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 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 del Grupo al cierre del primer trimestre del ejercicio 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 62.725.011 euros (62.815.286 euros al cierre del ejercicio 2015).

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2016 asciende a 339.260.855 euros (325.805.855 euros al cierre del ejercicio 2015). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	GAV (Euros)	
	31/03/2016	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

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 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 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 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
Resultado enajenaciones activos	-	-	-	-	-	-
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%

Ejercicio 2015 (31 de marzo)

31/03/2015	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	1.941.209	960.577	1.459.661	119.315	25.560	4.506.322
Costes Indirectos	-383.705	-74.838	-31.124	-10.269	-	-499.935
Margen Neto	1.557.504	885.739	1.428.537	109.046	25.560	4.006.387
Gastos generales	-147.345	-72.911	-110.794	-9.056	-1.940	-342.047
Ebitda	1.410.159	812.828	1.317.743	99.990	23.620	3.664.340
% s/ ingresos	72,64%	84,62%	90,28%	83,80%	92,41%	81,32%
Amortizaciones	-742.090	-210.189	-308.945	-12.003	-	-1.273.227
Subvenciones	27.179	-	-	-	-	27.179
Resultados extraordinarios	-	-	-	-	-	-
Resultado enajenaciones activos	-	-	-	-	-	-
Deterioro/Reversión	-	-	-	-	-	-
Resultado financiero	129.317	75.078	114.086	9.326	1.998	329.805
Ebt	824.565	677.717	1.122.885	97.313	25.617	2.748.097
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	824.565	677.717	1.122.885	97.313	25.617	2.748.097
% s/ ingresos	42,48%	70,55%	76,93%	81,56%	100,23%	60,98%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 31 de marzo de 2016 en comparación con el 31 de marzo de 2015 es como sigue:

	Euros					
	31/03/2016			31/03/2015		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	1.389.754	32,85%	108.024.065	1.941.209	43,08%	128.387.165
Oficinas	1.048.782	24,79%	76.013.727	960.577	21,32%	76.282.703
Comercial	1.462.549	34,58%	78.931.264	1.459.661	32,39%	66.463.077
Industrial	317.235	7,50%	13.566.788	119.315	2,65%	13.710.811
Otros	11.702	0,28%	-	25.560	0,57%	-
Total	4.230.023	100%	276.535.844	4.506.322	100,00%	284.843.756

Es importante señalar que al 31 de marzo de 2016, un 33% de los ingresos son generados por los activos hoteleros (43% en 2015), un 25% por oficinas (21% en 2015), el 35% por locales comerciales (32% en 2015) y el 8% restante por industrial (3% en 2015). Al cierre de marzo de 2016, los hoteles están alquilados completamente, así como en 2015; las oficinas están alquiladas parcialmente al 71% (63% en 2015). Los locales comerciales están alquilados en un 66% (71% en 2015). El grado de ocupación medio del Grupo es del 90% (90% en 2015).

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

Zona	Euros			
	31/03/2016		31/03/2015	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	2.797.780	66,14%	2.869.664	63,68%
Huelva	1.098.381	25,97%	1.302.797	28,91%
Castellón	333.861	7,89%	333.861	7,41%
Cáceres	-	-	-	-
Total	4.230.023	100,00%	4.506.322	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 incrementa en 2 puntos su contribución a los ingresos totales (66% frente al 64%), Huelva lo disminuye en 3 puntos (26% frente a 29%) y Castellón se mantiene en un 8%. Cáceres no ha obtenido ingresos en el ejercicio 2016 ni 2015.

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (92% en 2016, frente al 93% en 2015) siendo, en 2016, la proporción entre Madrid y Huelva del 66%:26%. Al cierre de marzo de 2016 no hay ingresos en Cáceres.

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 de 2016, el grado de ocupación de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 89,72% (89,92% a marzo de 2015) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Segmentos	% ocupación		m2 sobre rasante	
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Hoteles	100,00%	100,00%	80.135	87.960
Oficinas	70,71%	62,71%	23.602	23.669
Comercial	66,03%	71,26%	21.801	20.442
Industrial	100,00%	100,00%	13.810	13.810
Total	89,72%	89,92%	139.348	145.881

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.

Los ingresos por rentas han disminuido entre ejercicios un 6% destacando una disminución del -28,41% en la actividad de hoteles, un incremento del 9,18% en oficinas y el 0,20% y 0,15% en la actividad comercial e industrial respectivamente. El detalle es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	31/03/2016	31/03/2015	“Growth”	“Like for Like Growth”
Hoteles	1.389.754	1.941.209	-28,41%	-12,79%
Oficinas	1.048.782	960.577	9,18%	9,18%
Comercial	1.462.549	1.459.661	0,20%	0,20%
Industrial	317.235	119.315	165,88%	0,15%
Otros	11.702	25.560	-54,22%	-
Total	4.230.023	4.506.322	-6,13%	-3,04%

4. Inversiones Inmobiliarias

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.

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 31 de marzo de 2016

El detalle del beneficio consolidado por acción es como sigue:

	Euros		
	31/03/2016	31/12/2015	31/03/2015
Beneficio Neto Consolidado	3.024.773	19.280.757	2.748.097
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197	4.452.197
Beneficio consolidado por acción	0,68	4,33	0,62

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

Por su parte, el beneficio consolidado por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto consolidado 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.

6. Adquisición de acciones propias

Al 31 de marzo de 2016, la Sociedad Dominante no tenía acciones propias en cartera.

7. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La compañía no realiza actividades de investigación y desarrollo.

8. 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, 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 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.

9. Perspectivas ejercicio 2016

Dada la actividad del Grupo, los Administradores de la Sociedad Dominante 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.

10. Programa de Emisión de Valores de Renta Fija

Con fecha 30 de septiembre de 2015, la Sociedad Dominante ha obtenido la incorporación, en el Mercado Alternativo de Renta Fija (“MARF”) del documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo relativo a un “Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015”. El Documento Base ha sido publicado en la página web del Mercado Alternativo de Renta Fija (www.aiaf.es/esp/asp/Portadas/HomeMARF.aspx) así como en la página web de la Sociedad (www.saintcroixhi.com). A los efectos del registro del mencionado programa de bonos, la Sociedad emisora, Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ha sido calificada a efectos crediticios con una calificación de BBB perspectiva estable (“investment grade”). El programa tiene una vigencia de 1 año.

Las principales características del mencionado programa se resumen a continuación:

- Importe máximo de la emisión: 80.000.000 euros
- Plazo: Entre 2 y 7 años
- Cupón: Anual

Hasta el momento la situación del mercado no ha permitido realizar ninguna colocación debido a que las rentabilidades de la emisión esperadas por los potenciales inversores estaban por encima de las expectativas de la sociedad. Los Administradores de la misma consideran que a partir del primer trimestre del año 2016 se podrían dar mejores condiciones para realizar dicha colocación.

11. Evolución bursátil

La evolución del valor de las acciones de la sociedad desde el cierre del ejercicio 2015 ha sido positiva aumentando ésta en un 3,61%. Comparando los PER trimestrales consolidados entre ejercicios (marzo a marzo), éste ha pasado de 104,84 a 97,21.

	Euros			
	31/03/2016	31/12/2015	31/03/2015	31/12/2014
Valor Nominal	60,10	60,10	60,10	60,10
Valor Bursátil	66,10	63,80	65,00	58,50
PER (consolidado)	97,21	14,73	104,84	22,08

12. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del primer trimestre de 2016 y hasta la publicación de este informe de gestión consolidado se han producido los siguientes hechos significativos:

- La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 1 de abril de 2016 en el domicilio social, en primera convocatoria, aprobó por unanimidad todos los puntos del orden del día de la convocatoria registrada en la CNMV con fecha 26 de febrero de 2016, destacando los siguientes acuerdos:
 - Aprobación del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo, de la memoria, así como del informe de gestión social correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015.
 - Aplicación del Resultado del ejercicio. En este sentido, la Sociedad ha aprobado el pago de un dividendo bruto correspondiente a los resultados del ejercicio 2015 por importe de 6.979.719,08 euros (1,5677 euros por acción) que será abonado en efectivo el próximo día 18 de abril de 2016.
 - Aprobación del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo, de la memoria, así como del informe de gestión consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015.
- En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 1 de abril de 2016 en el domicilio social se ha aprobado por unanimidad los siguientes puntos:
 - Proyecto de fusión por absorción por parte de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) de sus dos sociedades dependientes en las que participa 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).
 - Convocatoria para el 19 de mayo de 2016 de la Junta General Extraordinaria de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. en la que, entre otros puntos, se someterá a la aprobación de los accionistas de la sociedad la mencionada operación de fusión.
 - Tras la previsible aprobación por parte de la Junta General Extraordinaria de dicha operación de fusión, ésta tendrá efectos desde el 1 de enero de 2016. El activo ya fusionado a dicha fecha ascenderá 329.364.583 euros (dentro de los cuales se computa la tesorería de la misma por importe de 61.308.695 euros). El patrimonio neto fusionado ascenderá a 291.100.752 euros con una deuda financiera de 32.662.103 euros.
- El 18 de abril de 2016 se procedió al pago del dividendo bruto de la Sociedad Dominante correspondiente a los resultados del ejercicio 2015 por importe de 6.979.719 euros (1,5677

euros por acción). Asimismo, con esa misma fecha, la Sociedad Dominante ha cobrado de sus dos Sociedades Dependientes (COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.) el dividendo bruto correspondiente a los resultados del ejercicio 2015 de ambas sociedades por importe de 14.799.010 y 1.987.206 euros respectivamente.

Madrid a 28 de abril de 2016

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado