

# **Informe de Gestión Consolidado**

30 de junio de 2016

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

### Informe de gestión consolidado al 30 de junio de 2016

#### 1. Explicación de las cifras consolidadas al 30 de junio 2016

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

Balance	Euros		
	30/06/2016	31/12/2015	+ / -
• Inversiones inmobiliarias (bruto)	322.184.806	307.252.723	14.932.083
• Amortización acumulada	-29.886.929	-27.612.951	-2.273.978
• Deterioro acumulado	-16.519.242	-16.649.203	129.961
Inversiones inmobiliarias netas	275.778.635	262.990.569	12.788.066
Inversiones financieras a largo plazo	11.701.710	1.698.855	10.002.854
Inversiones financieras en Compañías asociadas	56.145.124	61.024.565	-4.879.442
Patrimonio neto	288.235.504	289.687.089	-1.451.585
Deudas financiera neta	47.793.893	32.448.765	15.345.128

Cuenta de resultados	Euros		
	30/06/2016	30/06/2015	+ / -
Ingresos	8.471.450	9.051.189	-579.739
Margen neto	7.787.200	8.097.281	-310.081
<b>% / ingresos</b>	<b>91,92%</b>	<b>89,46%</b>	<b>2,46%</b>
<b>Ebitda</b>	<b>7.567.677</b>	<b>7.605.044</b>	<b>-37.367</b>
<b>% / ingresos</b>	<b>89,33%</b>	<b>84,02%</b>	<b>5,31%</b>
Amortizaciones	-2.301.749	-2.570.265	268.516
Subvenciones	57.092	54.358	2.734
Resultados extraordinarios	-73.745	-	-73.745
Resultado enajenaciones activos	-129.961	-31.301	-98.660
Deterioro/Reversión	129.961	-631.293	761.254
Resultado financiero	278.859	451.420	-172.561
<b>Ebt</b>	<b>5.528.134</b>	<b>4.877.963</b>	<b>650.172</b>
<b>% / ingresos</b>	<b>65,26%</b>	<b>53,89%</b>	<b>11,36%</b>
Impuesto sociedades	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>5.528.134</b>	<b>4.877.963</b>	<b>650.172</b>
<b>% / ingresos</b>	<b>65,26%</b>	<b>53,89%</b>	<b>11,36%</b>

#### Indicadores EPRA

EPRA	Euros			
	30/06/2016	Por acción	30/06/2015	Por acción
Earning	5.648.391	1,27	5.958.722	1,34
NAV	353.074.297	79,30	327.285.508	73,51
Cost ratio	10,67%		12,68%	
Vacancy rate	7,54%		4,51%	
Net Initial Yield	5,59%		5,85%	

**Inversiones inmobiliarias (bruto):** Al 30 de junio de 2016, las inversiones inmobiliarias brutas del Grupo 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 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 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” 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.

• **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 junio 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 consolidada al 30 de junio de 2016 adjunto. Dicha pérdida se encontraba totalmente provisionada al cierre del ejercicio 2015.

**Amortización acumulada:** Al 30 de junio de 2015, el saldo de amortizaciones acumuladas de las inversiones inmobiliarias asciende a 29.886.929 euros (27.612.951 euros en 2015). El movimiento del ejercicio se ha debido: (i) al gasto por amortización de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2016 que ha ascendido a 2.301.421 euros (5.205.815 euros al cierre 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 junio 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, el Grupo, basado 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 junio de 2016, las inversiones inmobiliarias netas del Grupo ascienden a 275.778.635 euros (262.990.569 euros en 2015).

**Inversiones financieras a largo plazo:** Durante el ejercicio 2016, la Sociedad Dominante ha realizado inversiones en acciones de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario por importe de 10.002.908 euros (0 euros en 2015).

**Inversiones financieras en Compañías asociadas:** El Grupo genera recursos líquidos como resultado de su actividad inmobiliaria de arrendamiento. El exceso de fondos generados es prestado a sociedades asociadas en condiciones de mercado. El saldo neto de los créditos a empresas asociadas a 30 de junio de 2016 asciende a 56.145.124 euros (61.024.565 euros en 2015).

El detalle es el siguiente:

Deudor/Acreedor	Euros	Concepto
Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.	56.145.124	Financiación circulante asociadas
<b>Total</b>	<b>56.145.124</b>	

**Patrimonio neto:** Al 30 de junio de 2016, el Grupo tiene un patrimonio neto positivo de 288.235.504 euros comparado por los 289.687.089 euros del cierre del ejercicio anterior. La disminución de 1.451.585 euros corresponde a (i) los resultados positivos del ejercicio 2016 por

importe de 5.528.134 euros; y (ii) la distribución y pago del dividendo del ejercicio 2015 por importe de 6.979.719 euros.

### Dividendos:

#### Dividendos de las Sociedades Dependientes pagados 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
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>18.498.617</b>
• 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 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
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>2.464.962</b>
• Compensación 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 pagados 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 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
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>9.755.905</b>
• Reservas primera aplicación PGC	1.800.596
• Reserva legal	975.590
• Dividendos	6.979.719

**Deuda financiera neta:** A 30 de junio de 2016, el Grupo tiene una deuda financiera neta por importe de 47.793.893 euros (32.448.765 euros en 2015), lo que supone un incremento de la misma entre años por importe de 15.345.128 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 30 de junio de 2016, la cantidad total pendiente de amortización es de 28.558.316 euros. Adicionalmente, el Grupo tiene dispuestas pólizas de crédito de circulante contratadas con Banca March y Bankinter por importe conjunto de 4.945.220 euros y una tesorería de 1.760.231 euros.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante ha realizado dos emisiones de valores de renta fija contra su programa de bonos por importe conjunto de 10.000.000 euros siendo sus características principales las siguientes:

	<b>Bonos Simples 2021</b>	<b>Bonos Simples 2022</b>
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 junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

<b>Detalle de deuda</b>	<b>Euros</b>	
	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Titán, 13	14.875.525	15.206.092
Conde de Peñalver, 16	9.658.929	9.873.571
Plaza de España (Castellón)	4.023.862	4.614.203
<b>Total deuda con garantía hipotecaria</b>	<b>28.558.316</b>	<b>29.693.866</b>
Pólizas de crédito dispuestas	4.945.220	2.946.662
Préstamos	4.755.294	-
Obligaciones y bonos	10.000.000	-
Intereses devengados pendientes de vencimiento	-	21.574
<b>Total deuda sin garantía</b>	<b>19.700.514</b>	<b>2.968.236</b>
<b>Tesorería</b>	<b>-464.936</b>	<b>-213.339</b>
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>47.793.893</b>	<b>32.448.763</b>

El LTV del Grupo al 30 de junio de 2016 es del 11,92% (8,40% al 31 de diciembre de 2015). Considerando la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (Ayamonte – Huelva) el LTV es del 16,59% (14,34% al 31 de diciembre de 2015).

**Ingresos:** Al 30 de junio de 2016, el Grupo ha obtenido unos ingresos por importe de 8.471.450 euros (9.051.189 euros en 2015) lo que supone una disminución de 579.739 entre ejercicios (un -6%). Todos los ingresos del ejercicio 2016 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 22.145 euros con origen en servicios (32.968 euros en 2015).

Al 30 de junio de 2016, **el Margen neto** del Grupo es positivo y asciende a 7.787.200 euros (8.097.281 euros en junio de 2015), esto es un 92% de los ingresos en comparación con el 89% de junio de 2015 lo que supone un aumento de +2 puntos porcentuales sobre ingresos pero una disminución entre períodos del -3,83%.

Al 31 de diciembre de 2015, **el Ebitda** del Grupo es positivo y asciende a 7.567.670 euros (7.605.044 euros en junio de 2015), esto es, un 89% de los ingresos en comparación con el 84% de junio de 2015 lo que supone un aumento de +5 puntos porcentuales sobre ingresos pero una disminución entre períodos del -0,49%.

**Amortizaciones:** Al 30 de junio de 2016, el gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.301.749 euros (2.570.265 euros en 2015).

**Deterioro/Reversión:** El Grupo ha registrado reversiones de las inversiones inmobiliarias por importe de 129.961 euros como resultado de las desinversiones realizadas hasta el momento que han supuesto una pérdida por ventas de activos inmobiliarios por el mismo importe. Al 30 de junio de 2015 tampoco se registró ningún deterioro de activos inmobiliarios pero si se registraron pérdidas por importe de 631.294 euros asociadas a la inversión en Pradillo 42 (UNEDISA) y pérdidas por venta de activos inmobiliarios por importe de 31.301 euros.

**Imputación subvenciones:** En el ejercicio 2016, la Sociedad Dependiente ha imputado a resultados ingresos por subvenciones de capital por importe de 57.092 euros (54.358 euros en 2015). Estas subvenciones están asociadas a la propiedad de los hoteles de Ayamonte (Huelva).

**Resultado enajenación de activos:** Al cierre del primer semestre 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 -31.301 euros.

**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 positivo por importe de 278.859 euros (451.420 euros en 2015).

**Resultado neto:** Al 30 de junio de 2016, el Grupo ha obtenido un resultado neto consolidado positivo de 5.528.134 euros frente a los 4.877.963 euros de junio de 2015, esto es, una mejora de +650.172 euros, un +13% de mejora.

## 2. Valoración de Activos Inmobiliarios

El Grupo realiza una valoración externa e independiente de sus activos al cierre de cada ejercicio. A estos efectos, al cierre del ejercicio 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.

Durante el primer semestre 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 semestre 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 63.482.220 euros al 30 de junio de 2016 (62.815.286 euros en 2015).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al cierre del primer semestre 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)	
	30/06/2016	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
<b>Total</b>	<b>339.260.855</b>	<b>325.805.855</b>

## 3. Información Segmentada

El Grupo identifica sus segmentos operativos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la

Sociedad Dominante, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 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 (30 de junio)

	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	2.765.790	2.108.953	2.940.092	634.471	22.145	8.471.450
Costes Indirectos	-451.540	-128.928	-64.242	-6.255	-33.285	-684.250
<b>Margen Neto</b>	<b>2.314.250</b>	<b>1.980.025</b>	<b>2.875.849</b>	<b>628.216</b>	<b>-11.140</b>	<b>7.787.200</b>
Gastos generales	-10.534	-7.072	-10.645	-2.417	-188.862	-219.530
<b>Ebitda</b>	<b>2.303.716</b>	<b>1.972.953</b>	<b>2.865.204</b>	<b>625.799</b>	<b>-200.002</b>	<b>7.567.670</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>83,29%</b>	<b>93,55%</b>	<b>97,45%</b>	<b>98,63%</b>	<b>-903,17%</b>	<b>89,33%</b>
Amortizaciones	-1.189.068	-530.579	-509.763	-72.011	-327	-2.301.749
Subvenciones	57.092	-	-	-	-	57.092
Resultados extraordinarios	-	58.234	-	-	-131.979	-73.745
Resultado enajenac. activos	-	-129.961	-	-	-	-129.961
Deterioro/Reversión	-	129.961	-	-	-	129.961
Resultado financiero	-	-128.935	-88.838	-	496.640	278.866
<b>Ebt</b>	<b>1.171.740</b>	<b>1.371.673</b>	<b>2.266.603</b>	<b>553.788</b>	<b>164.332</b>	<b>5.528.134</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>1.171.740</b>	<b>1.371.673</b>	<b>2.266.603</b>	<b>553.788</b>	<b>164.332</b>	<b>5.528.134</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>42,37%</b>	<b>65,04%</b>	<b>77,09%</b>	<b>87,28%</b>	<b>742,09%</b>	<b>65,26%</b>

**Ejercicio 2015 (30 de junio)**

	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	3.596.594	1.998.096	2.982.740	440.790	32.968	9.051.188
Costes Indirectos	-680.529	-133.867	-79.371	-20.793	-39.347	-953.907
<b>Margen Neto</b>	<b>2.916.065</b>	<b>1.864.228</b>	<b>2.903.369</b>	<b>419.998</b>	<b>-6.379</b>	<b>8.097.281</b>
Gastos generales	-333.954	-18.863	-28.159	-4.161	-107.100	-492.238
<b>Ebitda</b>	<b>2.582.111</b>	<b>1.845.365</b>	<b>2.875.210</b>	<b>415.836</b>	<b>-113.479</b>	<b>7.605.044</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>71,79%</b>	<b>92,36%</b>	<b>96,39%</b>	<b>94,34%</b>	<b>-344,21%</b>	<b>84,02%</b>
Amortizaciones	-1.462.458	-545.205	-515.673	-46.168	-760	-2.570.265
Subvenciones	54.358	-	-	-	-	54.358
Resultados extraordinarios	-	-	-	-	-	-
Resultado enajenac. activos	-	-31.301	-	-	-	-31.301
Deterioro/Reversión	-	-631.294	-	-	-	-631.294
Resultado financiero	9.613	-136.564	-88.673	-	667.044	451.420
<b>Ebt</b>	<b>1.183.623</b>	<b>501.002</b>	<b>2.270.863</b>	<b>369.668</b>	<b>552.805</b>	<b>4.877.962</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>1.183.623</b>	<b>501.002</b>	<b>2.270.863</b>	<b>369.668</b>	<b>552.805</b>	<b>4.877.962</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>32,91%</b>	<b>25,07%</b>	<b>76,13%</b>	<b>83,86%</b>	<b>1676,78%</b>	<b>53,89%</b>

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

Segmento	Euros					
	30/06/2016			30/06/2015		31/12/2015
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	2.765.790	32,65%	108.289.446	3.596.594	39,74%	106.879.025
Oficinas	2.108.953	24,89%	75.284.031	1.998.096	22,08%	76.279.283
Comercial	2.940.092	34,71%	78.674.376	2.982.740	32,95%	65.729.467
Industrial	634.471	7,49%	13.530.782	440.790	4,87%	13.602.794
Otros ingresos	22.145	0,26%	-	32.968	0,36%	500.000
<b>Total ingresos</b>	<b>8.471.450</b>	<b>100,00%</b>	<b>275.778.635</b>	<b>9.051.188</b>	<b>100,00%</b>	<b>262.990.569</b>

Desde un punto de vista geográfico, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid mantiene su contribución a los ingresos totales (66%). El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es como sigue:

Zona	Euros			
	30/06/2016		30/06/2015	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	5.591.680	66,01%	6.020.509	66,52%
Huelva	2.212.048	26,11%	2.362.957	26,11%
Castellón	667.722	7,88%	667.722	7,38%
<b>Total</b>	<b>8.471.450</b>	<b>100%</b>	<b>9.051.188</b>	<b>100,00%</b>

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (92% en 2016, frente al 93% en 2015) manteniendo la proporción entre Madrid (66%) y Huelva (26%).

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 30 de junio de 2016, el grado de ocupación de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 90,26% (91,18% al cierre del ejercicio 2015) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Segmentos	% ocupación		m2 sobre rasante	
	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2016	31/12/2015
Hoteles	100,00%	100,00%	80.135	80.135
Oficinas	74,53%	74,15%	23.310	23.602
Comercial	65,28%	75,26%	21.801	20.441
Industrial	100,00%	100,00%	13.810	13.810
<b>Total</b>	<b>90,26%</b>	<b>91,18%</b>	<b>139.056</b>	<b>137.988</b>

La evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles del Grupo es muy estable y refuerza la solvencia de la misma gracias a la calidad de los clientes, los contratos de arrendamiento y los nuevos inmuebles.

El Grupo ha obtenido unos ingresos por importe de 8.471.450 euros (9.051.188 euros a 30 de junio de 2015) lo que supone una disminución de -579.738 euros entre ejercicios (-6%). Todos los ingresos del ejercicio 2016 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 22.145 euros con origen en servicios (32.968 euros en junio de 2016). Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones, la variación en ingresos ha sido de un -1%. El detalle es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	30/06/2016	30/06/2015	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	2.765.790	3.596.594	-23,10%	-4,67%
Oficinas	2.108.953	1.998.096	5,55%	5,55%
Comercial	2.940.092	2.982.740	-1,43%	-1,43%
Industrial	634.471	440.790	43,94%	-0,92%
Otros	22.145	32.968	-32,83%	-
<b>Total</b>	<b>8.471.450</b>	<b>9.051.188</b>	<b>-6,41%</b>	<b>-0,98%</b>

#### 4. Inversiones Inmobiliarias

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

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

#### 5. 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.

	<b>2016</b>
	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	57,78
Ratio de operaciones pagadas	65,09
Ratio de operaciones pendientes de pago	49,12
	<b>Euros</b>
Total pagos realizados	3.587.531
Total pagos pendientes	1.101.312

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 consolidado 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 al Grupo 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

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

	<b>Euros</b>	
	<b>30/06/2016</b>	<b>30/06/2015</b>
Beneficio Neto consolidado atribuible a la Sociedad Dominante	5.528.134	4.877.962
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
<b>Beneficio por acción</b>	<b>1,24</b>	<b>1,10</b>

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias 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 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 junio de 2016 y 2015, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes

## 7. Adquisición de acciones propias

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante 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 del Grupo**

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

A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

- **Riesgo de crédito**

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

- **Riesgo de liquidez**

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

- **Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, el Grupo, al 30 de junio de 2016, 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 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 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.

Por otro lado, las emisiones de obligaciones y bonos que la Sociedad Dominante 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 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.

## **10. 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 así como por la nueva adquisición realizada por la SOCIMI Holding mencionada en el apartado de hechos posteriores. 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 30 de junio 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.

## **12. Hechos posteriores**

No se han producido hechos significativos adicionales con posterioridad al 30 de junio de 2016 que no hayan sido mencionados en las notas a los estados financieros consolidados intermedios del ejercicio 2016 a excepción de:

- Con fecha 1 de julio de 2016 se ha procedido 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 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), conforme al proyecto de fusión depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 8 de abril de 2016 de las sociedades que forman el Grupo de acuerdo con lo explicado en la Nota 1. La escritura de fusión fue presentada en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 6 de julio de 2016 y está actualmente en trámites de inscripción.