

Informe de Gestión

30 de junio de 2017

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de gestión al 30 de junio de 2017

1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2017

A continuación se detallan las principales cifras al 30 de junio de 2017 en comparación con el 30 de junio de 2016 (31 de diciembre de 2016 en el caso del balance).

Cuenta de resultados	Euros		
	30/06/2017	30/06/2016	+ / -
Ingresos	8.454.734	8.471.450	-0,20%
Net operating income (NOI)	7.750.762	7.787.200	-0,47%
Gastos generales	-180.908	-219.530	
Ebitda	7.569.854	7.567.670	0,03%
Resultado financiero	-157.606	278.866	
Ebtda	7.412.247	7.846.536	-5,53%
Amortizaciones	-2.418.116	-2.301.749	
Subvenciones	54.359	57.092	
Deterioro/Reversión	-7.312	-	
Otros resultados	-13.861	-73.745	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	-85.405	-	
Rdo. enajenación activos financieros	441.239	-	
Ebt	5.383.151	5.528.134	-2,62%
Impuesto sociedades	-415.516	-	
Resultado neto	4.967.635	5.528.134	-10,14%

Indicadores sectoriales al 30 de junio de 2017

	Euros			
	30/06/2017	Por acción	30/06/2016	Por acción
Beneficio neto recurrente	5.475.868	1,23	5.648.391	1,27
Valor neto de los activos	377.636.905	84,82	353.074.297	79,30
Ratio costes/ingresos	10,46%		10,67%	
Ratio de desocupación	13,71%		7,54%	
Rentabilidad neta	4,75%		5,59%	

Asimismo, los datos a 31 de diciembre de 2016 fueron los siguientes:

	Euros	
	31/12/2016	Por acción
Beneficio neto recurrente	13.879.926	3,12
Valor neto de los activos	384.886.299	86,45
Ratio costes/ingresos	12,52%	
Ratio de desocupación	10,04%	
Rentabilidad neta	4,84%	

Principales magnitudes al 30 de junio de 2017, 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2016

	30/06/2017	30/06/2016	30/12/2016
Rentas anualizadas (MM€)	21,62	20,51	20,36
FFO (MM€)	7,55	7,57	17,64
FFO (€/acción)	1,70	1,70	3,96
Valor activos inmobiliarios (MM€)	392,48	339,26	378,21
GAV (MM€)	440,99	400,87	435,11
NAV (MM€)	377,64	363,07	384,89
Activos en gestión s/r (número)	208	209	215
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	141.512	139.348	142.188
% ocupación al cierre	89,80%	90,26%	91,64%
WAULT	6,71	7,72	7,18
LTV	14,37%	9,43%	11,54%
LTV ajustado	17,32%	14,10%	15,29%
Deuda neta (MM€)	63,35	37,79	50,23
Beneficio (€/acción)	1,12	1,24	3,52
Dividendo (€/acción)	-	-	3,14
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,66%

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 30 de junio de 2017, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 354.283.777 euros. Durante el ejercicio 2017, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

- **Inversiones realizadas por importe de 19.435.212 euros:**
 - Con fecha 7 de febrero de 2017 se produce la adquisición de un edificio situado en la calle Orense, 62 de Madrid, compuesto por un local comercial de 705 metros cuadrados útiles, un local para oficinas compuesto de 894 metros cuadrados útiles y 11 plazas de garaje. El precio global de la compraventa ascendió a 3.047.950 euros.
 - Con fecha 10 de febrero de 2017, se produce la adquisición de dos locales comerciales situados en la calle Goya 59 de Madrid, con una superficie construida de 423 y 439 metros cuadrados respectivamente y dos plazas de garaje. El precio global de la compraventa asciende a 15.611.986 euros.
 - Adicionalmente, en el primer semestre de 2017 se han activado costes en los hoteles por importe de 268.391 euros y en el edificio de oficinas de Jose Abascal 41 de Madrid por importe de 417.259 euros.
 - Dentro del epígrafe “Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos” del balance al 30 de junio de 2017 adjunto se han producido altas por importe de 89.626 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el edificio situado en la calle Orense 62 de Madrid por importe de 50.025 euros, y en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 39.601 euros que están actualmente bajo un programa de remodelación. En el caso de Pradillo 42, el presupuesto de remodelación asciende a 3.700.000 euros mientras que en el de Orense 62 es de 1.360.000 euros. Por último mencionar que el edificio situado en Jose Abascal 41 será

objeto de reforma integral cuyas obras se iniciarán en el próximos meses y cuyo presupuesto a día de hoy asciende a 4.300.000 euros.

• **Desinversiones realizadas por importe de 5.978.860 euros:**

- Venta de un edificio situado en la calle San Antón de Cáceres cuyo coste neto de amortizaciones y deterioros ascendía a 3.000.405 euros. El importe de la venta ha ascendido a 2.915.000 euros por lo que, en consecuencia, ha supuesto una pérdida de 85.405 euros. Dicho importe ha sido registrado en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 adjunta.
- Venta de varios inmuebles en Sanchinarro VI y Sanchinarro VII (coste bruto por importe de 1.593.250 euros), así como a la venta de varias oficinas en Coslada III (coste bruto por importe de 426.374 euros), que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta no han generado ningun resultado neto al 30 de junio de 2017.

Dividendos:

Dividendos de la Sociedad pagados 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 celebrada el 29 de junio de 2017, ha aprobado la siguiente distribución de resultados del ejercicio 2016. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

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. El dividendo aprobado ha sido abonado el 17 de julio de 2017.

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

El resultado positivo de la Sociedad obtenido en el ejercicio 2015 ascendió a 9.755.905 euros. La distribución del resultado positivo fue la siguiente:

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

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 63.350.032 euros (50.227.385 euros al 31 de diciembre de 2016). El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
José Abascal, 41	11.400.000	-
Titán, 13	14.016.050	14.412.731
Conde de Peñalver, 16	9.100.858	9.358.428
Plaza de España (Castellón)	2.831.287	3.429.972
Deuda con garantía hipotecaria	37.348.195	27.201.131
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	9.320.677	5.007.230
Préstamos a largo plazo	8.517.929	8.412.913
Intereses devengados pendientes de vencimiento	-	174.962
Deuda sin garantía real	27.838.606	23.595.105
Tesorería	-1.836.768	-568.851
Deuda financiera neta	63.350.032	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 instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia será el comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026.

El LTV de la Sociedad al 30 de junio de 2017 es del 14,37%. El LTV ajustado es del 17,32%. Dicho LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (13.040.406 euros al 30 de junio de 2017).

Ingresos: Al 31 de junio de 2017, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 8.454.734 euros (8.471.455 euros al 30 de junio de 2016). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Hoteles	2.656.374	2.765.790
Oficinas	2.709.317	2.108.953
Comercial	2.422.461	2.940.092
Industrial	644.832	634.471
Otros	21.750	22.145
Ingresos	8.454.734	8.471.451

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 7.750.762 euros (7.787.200 euros al 30 de junio de 2016). El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Hoteles	2.373.567	2.314.250
Oficinas	2.401.552	1.980.025
Comercial	2.326.462	2.875.849
Industrial	640.188	628.216
Otros	8.993	-11.140
NOI	7.750.762	7.787.200

Al 30 de junio de 2017, el **Ebitda** es positivo y asciende a 7.569.854 euros (7.567.670 euros en junio de 2016).

Deterioro/Reversión: Se han dotado deterioros de créditos comerciales por importe de 7.312 euros (0 euros en junio del 2016).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de junio de 2017 se han vendido 6 loft de Sanchinarro VII, 2 lofts en Coslada III y 1 en Sanchinarro VI, que no han generado pérdida neta habida cuenta de que estaba ya provisionada al cierre del ejercicio 2016. Asimismo, en los primeros seis meses del ejercicio 2017 se ha producido la venta de un edificio situado en la calle San Antón de Cáceres cuyo coste neto de amortizaciones y deterioros ascendía a 3.000.405 euros. El importe de la venta ha ascendido a 2.915.000 euros por lo que, en consecuencia, ha supuesto una pérdida de 85.405 euros.

Resultado enajenación de activos financieros: Al 30 de junio de 2017 se han obtenido resultados positivos por importe de 441.239 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.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de junio de 2017 es negativo por importe de -157.606 euros (positivo en 278.866 euros en junio del 2016). Los ingresos financieros derivados del sistema de financiación al grupo han ascendido a 462.110 euros (496.832 euros en junio de 2016). Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 620.075 euros, incluyendo los costes asociados a la constitución del préstamo hipotecario asociado al edificio de oficinas de Jose Abascal 41 de Madrid (237.803 euros en junio de 2016).

Impuesto de sociedades: La Sociedad ha vendido en el primer semestre 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 semestre de 441.239 euros, 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: Al 30 de junio de 2017 ha sido positivo por importe de 4.967.635 euros (5.528.135

euros al 30 de junio de 2016) lo que supone un beneficio neto por acción de 1,12 euros (1,24 euros en junio de 2016).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad encargó 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 semestre de 2017 (Goya 59 y Orense 62, ambas en Madrid). Dichas valoraciones fueron realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. Para el cálculo del valor razonable, se utilizaron tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones fueron realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de 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 86.986.793 euros (85.191.328 euros al 31 de diciembre de 2016), 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 30 de junio de 2017 asciende a 392.477.924 euros (378.214.862 euros al 31 de diciembre de 2016). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Hoteles	124.193.883	123.925.492
Oficinas	96.282.904	94.867.220
Comercial	154.683.136	142.104.150
Industrial	17.318.000	17.318.000
Total	392.477.924	378.214.862

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
- Otros

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

30/06/2017	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	2.656.374	2.709.317	2.422.461	644.832	21.750	8.454.734
Costes Indirectos	-282.807	-307.765	-95.998	-4.644	-12.757	-703.972
Margen Neto	2.373.567	2.401.552	2.326.462	640.188	8.993	7.750.762
Gastos generales	-56.986	-58.122	-51.968	-13.833	-	-180.908
Ebitda	2.316.581	2.343.430	2.274.495	626.355	8.993	7.569.854
% s/ ingresos	87,21%	86,50%	93,89%	97,13%	41,35%	89,53%
Amortizaciones	-1.239.550	-531.658	-573.991	-72.011	-906	-2.418.116
Subvenciones	54.359	-	-	-	-	54.359
Resultados extraordinarios	-	-19.061	5.200	-	-	-13.861
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	-85.405	-	-	-	-85.405
Resultado enajenación activos financieros	-	-	-	-	441.239	441.239
Deterioro/Reversión	-	-	-7.312	-	-	-7.312
Resultado financiero	-	-277.621	-92.364	-	212.379	-157.606
Ebt	1.131.390	1.429.685	1.606.027	554.343	661.706	5.383.151
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-415.516	-415.516
Resultado neto	1.131.390	1.429.685	1.606.027	554.343	246.190	4.967.635
% s/ ingresos	42,59%	52,77%	66,30%	85,97%	1131,91%	58,76%

Ejercicio 2016

30/06/2016	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
Margen Neto	2.314.250	1.980.025	2.875.849	628.216	-11.140	7.787.200
Gastos generales	-10.534	-7.072	-10.645	-2.417	-188.862	-219.530
Ebitda	2.303.716	1.972.953	2.865.204	625.799	-200.002	7.567.670
% s/ ingresos	83,29%	93,55%	97,45%	98,63%	-	89,33%
					903,17%	
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 enajenación activos inmobiliarios	-	-	-	-	-	-
Resultado enajenación activos financieros	-	-	-	-	-	-
Deterioro/Reversión	-	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-	-128.935	-88.838	-	496.640	278.866
Ebt	1.171.740	1.371.673	2.266.603	553.788	164.332	5.528.134
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	1.171.740	1.371.673	2.266.603	553.788	164.332	5.528.134
% s/ ingresos	42,37%	65,04%	77,09%	87,28%	742,09%	65,26%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016, es como sigue:

	Euros						
	30/06/2017			30/06/2016			31/12/2016
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto	Coste neto
Hoteles	2.656.374	31,42%	109.567.409	2.765.790	32,65%	108.289.446	110.538.158
Oficinas	2.709.317	32,04%	95.012.317	2.108.953	24,89%	75.284.031	93.479.367
Comercial	2.422.461	28,65%	87.524.644	2.940.092	34,71%	78.674.376	75.547.237
Industrial	644.832	7,63%	13.386.761	634.471	7,49%	13.530.782	13.458.771
Otros	21.750	0,26%	-	22.145	0,26%	-	-
Total ingresos	8.454.734	100,00%	305.491.131	8.471.450	100,00%	275.778.635	293.023.533

Es importante señalar que al 30 de junio de 2017, un 31% de los ingresos son generados por los activos hoteleros (33% al 30 de junio de 2016), un 32% por oficinas (25% al 30 de junio de 2016), el 29% por locales comerciales (35% al 30 de junio de 2016) y el 8% restante por industrial (8% al 30 de junio de 2016). Al cierre de junio de 2017, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 80%; los locales comerciales están alquilados en un 56% y el área industrial al 100%. Al 30 de junio de 2017, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 89,80% (91,64% al 31 de diciembre de 2016). La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 141.512 m2 alquilables y 208 activos en gestión (142.187 m2 alquilables y 215 activos en gestión al 31 de diciembre de 2016).

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

Zona	Euros			
	30/06/2017		30/06/2016	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	6.264.252	74,09%	5.591.680	66,01%
Huelva	2.115.094	25,02%	2.212.048	26,11%
Castellón	75.388	0,89%	667.722	7,88%
Total	8.454.734	100,00%	8.471.451	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 74% (66% al 30 de junio de 2016), seguido de Huelva con un 25% (26% al 30 de junio de 2016) y de Castellón con un 1% (8% al 30 de junio de 2016).

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva, con un 99%, siendo, la proporción entre Madrid y Huelva del 74%:25%.

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 2017, el grado de ocupación de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 89,80% en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Segmentos	30/06/2017		31/12/2016	
	% ocupación	m2 sobre rasante	% ocupación	m2 sobre rasante
Hoteles	100,00%	80.135	100,00%	80.135
Oficinas	80,20%	27.062	82,12%	26.442
Comercial	55,70%	20.504	67,15%	21.800
Industrial	100,00%	13.810	100,00%	13.810
Total	89,80%	141.512	91,64%	142.187

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 las notas a los estados financieros intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2017	2016
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	42,47	13,70
Ratio de operaciones pagadas	46,52	13,53
Ratio de operaciones pendientes de pago	31,88	71,82
	Euros	
Total pagos realizados	1.141.313	25.276.555
Total pagos pendientes	436.088	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 30 de junio de 2017

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

	Euros		
	30/06/2017	30/06/2016	31/12/2016
Beneficio Neto	4.967.635	5.528.135	15.682.656
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	1,12	1,24	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 30 de junio de 2017 y al 30 de junio del 2016, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

7. Adquisición de acciones propias

Al 30 de junio 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 del Grupo

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 30 de junio 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 no significativo 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 obstante lo anterior, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad ha procedido a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia será el comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026 vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 11.400.000 euros contratado en el ejercicio 2017 sobre el inmueble situado en la calle José Abascal 41 de Madrid.

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 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 resto 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.

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

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2017 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios de la Sociedad a dicha fecha no se han producido hechos posteriores de relevancia.