

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión
31 de marzo de 2018**

Índice

Informe de gestión	3
1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2018	4
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	8
3. Información Segmentada	9
4. Inversiones Inmobiliarias	12
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	13
6. Beneficios por acción al 31 de marzo de 2018	13
7. Adquisición de acciones propias	14
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	14
9. Principales riesgos la Sociedad	14
10. Perspectivas ejercicio 2018	15
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	16
12. Hechos posteriores	16

Informe de gestión

Ejercicio 2018

(31 de marzo de 2018)

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de gestión al 31 de marzo de 2018

1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2018

A continuación, se detallan las principales cifras al 31 de marzo de 2018 en comparación con el 31 de marzo de 2017 (31 de diciembre de 2017 en caso del balance).

Cuenta de resultados	Euros		
	31/03/2018	31/03/2017	+ / -
Ingresos	4.442.095	4.421.857	0,46%
Net operating income (NOI)	4.124.143	4.109.138	0,37%
Gastos generales	-61.639	-67.300	-8,41%
Ebitda	4.062.504	4.041.838	0,51%
Resultado financiero	-61.997	-183.662	-66,24%
Ebt	4.000.507	3.858.176	3,69%
Amortizaciones	-1.216.578	-1.201.997	
Subvenciones	14.936	27.179	
Deterioros/reversiones	-	-10.292	
Otros resultados	-1.744	5.200	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	-145.505	-	
Rdo. enajenación activos financieros	-	441.279	
Ebt	2.651.616	3.119.545	-15,00%
Impuesto sociedades	-	-415.516	
Resultado neto	2.651.616	2.704.029	-1,94%

Principales magnitudes al 31 de marzo de 2018

	31/03/2018	31/03/2017	31/12/2017
Rentas anualizadas (MM€)	22,78	21,60	22,89
FFO (MM€)	3,89	4,05	17,85
FFO (€/acción)	0,87	0,91	4,01
Valor activos inmobiliarios (MM€)	426,71	396,61	408,92
GAV (MM€)	466,94	452,99	465,20
NAV (MM€)	408,26	388,58	404,27
Activos en gestión s/r (número)	199	215	204
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	148.587	144.070	143.127
% ocupación al cierre	88,71%	89,16%	87,93%
WAULT	6,09	6,95	5,89
LTV	12,57%	14,22%	13,10%
LTV ajustado	14,97%	17,47%	15,51%
Deuda neta (MM€)	58,68	64,41	60,92
Beneficio (€/acción)	0,60	0,61	2,96
Dividendo (€/acción)	-	-	2,67
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	3,78%

Indicadores sectoriales al 31 de marzo de 2018

	Euros					
	31/03/2018	Por acción	31/03/2017	Por acción	31/12/2017	Por acción
Beneficio neto recurrente	2.797.121	0,63	3.129.838	0,70	12.886.919	2,89
Valor neto de los activos	408.262.928	91,70	388.580.947	87,28	404.273.305	90,80
Ratio costes/ingresos	8,55%		6,02%		14,54%	
Ratio de vacaciones	12,65%		14,13%		13,94%	
Rentabilidad neta	4,66%		4,68%		4,82%	

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 31 de marzo de 2018, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 371.965.587 euros. Durante el ejercicio 2018, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

- **Inversiones realizadas por importe de 18.939.021 euros:**
 - Durante el primer trimestre del ejercicio 2018, se han producido altas por importe de 1.308.464 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el edificio situado en la calle Orense por importe 223.455 euros, en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 629.091 euros, en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 433.996 euros y en el edificio situado en José Abascal 41 por importe de 21.922 euros, que están actualmente bajo un programa de remodelación. En el caso de Pradillo 42, el presupuesto de remodelación asciende a 3.600.000 euros (ya incurrido por importe de 1.383.243 euros), en el de Orense 62 es de 1.500.000 euros (ya incurrido por importe de 687.315 euros), en el Hotel Meliá de Isla Canela es de 760.000 euros (ya incurrido por importe de 457.298 euros) y en José Abascal 41 es de 3.990.000 euros (ya incurrido por importe de 21.922 euros).
 - Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de las acciones de la sociedad denominada Bensell Mirasierra S.L.U. por importe de 17.623.669 euros cuyo único activo inmobiliario es un edificio de oficinas situado en la calle Valle de la Fuenfría 3 de Madrid, con una superficie alquilable de 5.987 m² (actualmente alquilado en un 86,97% a Acuntia, S.A., Exterion Media Spain, S.A. y Nace Schools).
 - Adicionalmente, durante los tres primeros meses del ejercicio 2018 se han activado costes por importe de 4.334 euros en el Hotel Barceló y de 2.554 euros en el Hotel Isla Canela Golf correspondientes a mobiliario e instalaciones técnicas principalmente.
- **Desinversiones realizadas por importe de 1.290.338 euros:**
 - Ventas de oficinas (lofts). Durante el ejercicio se han vendido 4 loft de la promoción de Coslada III y 2 de la promoción de Sanchinarro VI (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de 145.505 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 100.627 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Dividendos:

Dividendos de la Sociedad a pagar a los accionistas en el ejercicio 2018:

El resultado neto positivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 ascendió a 13.200.418 euros. En la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de abril de 2018 se ha aprobado la siguiente propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2017.

El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

Propuesta de distribución del resultado neto del ejercicio 2017	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2017	13.200.418
• Reserva legal	1.320.042
• Dividendos	11.880.376

El dividendo bruto por acción del ejercicio 2017 es de 2,67 euros por acción en comparación a los 3,14 euros por acción obtenido en el ejercicio 2016. La rentabilidad por dividendo del ejercicio 2017 ha sido del 3,78% frente al 4,66% del ejercicio 2016 calculado sobre la cotización media de cada ejercicio.

Deuda financiera neta: Al 31 de marzo de 2018, la Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 58.678.429 euros (60.921.780 euros al 31 de diciembre de 2017). El detalle de la misma es el siguiente.

Detalle de deuda	Euros	
	31/03/2018	31/12/2017
Titán, 13	13.421.030	13.619.370
Conde de Peñalver, 16	8.714.500	8.843.286
Plaza de España (Castellón)	2.001.276	2.228.383
José Abascal 41	11.400.000	11.400.000
Deuda con garantía hipotecaria	35.536.806	36.091.039
Obligaciones y bonos	10.192.466	10.130.822
Pólizas de crédito dispuestas	9.881.190	9.861.670
Préstamos a largo plazo	5.189.993	6.108.234
Intereses devengados pendientes de vencimiento	137.265	152.622
Derivado	136.687	136.687
Deuda sin garantía real	25.537.601	26.390.035
Tesorería	-2.395.978	-1.559.294
Deuda financiera neta	58.678.429	60.921.780

El LTV la Sociedad al 31 de marzo de 2018 es del 12,57% (13,10% al 31 de diciembre de 2017). El LTV ajustado es del 14,97% (15,51% al 31 de diciembre de 2017). Dicho LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (11.229.908 euros al 31 de marzo de 2018 y 11.229.908 euros al 31 de diciembre de 2017).

Ingresos: Al 31 de marzo de 2018, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 4.442.095 euros (4.421.857 euros al 31 de marzo del 2017). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	31/03/2018	31/03/2017	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	1.516.425	1.508.686	0,51%	0,51%
Oficinas	1.341.508	1.358.412	-1,24%	-3,18%
Comercial	1.258.305	1.232.448	2,10%	2,10%
Industrial	325.857	322.311	1,10%	1,10%
Total	4.442.095	4.421.857	0,46%	-0,14%

Los ingresos por rentas han aumentado un 0,46% entre ejercicios destacando el aumento en todas las áreas, comercial, hoteles e industrial que compensan una disminución en el área de oficinas. Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones, los ingresos entre ejercicios han disminuido un -0,14%, debido a una disminución de las rentas obtenidas en el segmento de oficinas de un -3,18%.

Los contratos de arrendamiento operativo más significativos se derivan de contratos de arrendamiento de activos inmuebles base del desarrollo de su actividad, siendo el detalle de las cuotas mínimas el que se detalla a continuación:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	Valor nominal	
	31/03/2018	31/12/2017
Menos un año	19.897.861	20.351.077
Entre uno y cinco años	59.000.457	55.370.020
Más de cinco años	16.771.938	17.538.150
Total	95.670.256	93.259.247

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

Tipología	WAULT	
	31/03/2018	31/12/2017
Hoteles	4,72	4,66
Oficinas	4,86	4,38
Comercial	7,22	6,99
Industrial	9,75	9,23
Total Promedio	6,09	5,89

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 4.124.143 euros (4.109.138 euros a 31 de marzo del 2017), esto es, un incremento del 0,37%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2018	31/03/2017
Hoteles	1.350.593	1.351.481
Oficinas	1.245.302	1.329.603
Comercial	1.208.719	1.109.996
Industrial	319.529	318.058
NOI	4.124.143	4.109.138

Al 31 de marzo de 2018, **el Ebitda** es positivo y asciende a 4.062.504 euros (4.041.838 euros en marzo del 2017), esto es, un 0,51% de incremento entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de marzo de 2018 es negativo por importe de -61.997 euros (-183.662 euros en marzo del 2017). Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al grupo han ascendido a 217.711 euros (288.562 euros en marzo de 2017). Los gastos financieros han ascendido a 281.002 euros (472.224 euros en marzo de 2017).

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 1.216.579 euros frente a los 1.201.997 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 1% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar durante el primer trimestre del ejercicio 2018.

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 31 de marzo de 2018 se han vendido 4 loft en Coslada III y 2 en Sanchinarro VI, que ha supuesto una pérdida neta en el período de 145.505 euros (pérdida neta de 0 euros a 31 de marzo de 2017). Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 100.627 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Resultado enajenación de activos financieros: Al 31 de marzo de 2018 no se ha obtenido resultados por enajenación de activos financieros (resultados positivos al 31 de marzo de 2017 por importe de 441.279 euros como resultado de la venta de la totalidad de las acciones de otras SOCIMI que se encontraban registradas en el balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016).

Impuesto de sociedades: al 31 de marzo de 2018 no se ha registrado gasto por impuesto de sociedades (gasto de 415.516 euros al 31 de marzo de 2017, derivado del efecto fiscal sobre la plusvalía obtenida por la venta realizada en el primer trimestre de 2017 de la totalidad de acciones que la Sociedad tenía sobre otra SOCIMI cotizada).

Resultado neto: El resultado neto a 31 de marzo del 2018 ha sido positivo por importe de 2.651.616 euros (2.704.629 euros en marzo del 2017).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad realiza una valoración externa e independiente de sus activos a cierre de cada ejercicio. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2017, encargó a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de los activos de la Sociedad, la cual ha sido emitida con fecha 30 de enero de 2018 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2017. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado

para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

Durante el primer trimestre de 2018, los Administradores de la Sociedad consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2017 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 la Sociedad al cierre del primer trimestre del ejercicio 2018 son similares a los del cierre del ejercicio 2017.

El resultado de dichas valoraciones generó un resultado neto positivo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 por importe de 512.676 euros (1.040.347 euros en el ejercicio 2016).

Asimismo, 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 106.909.912 euros (105.556.969 euros al cierre del ejercicio 2017), 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 de la Sociedad al cierre de marzo de 2018 asciende a 426.710.515 euros (408.916.436 euros al cierre del ejercicio 2017). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	Euros	
	31/03/2018	31/12/2017
Hoteles	131.539.391	131.098.507
Oficinas	119.366.918	102.013.723
Comercial	158.197.306	158.197.306
Industrial	17.606.900	17.606.900
Total	426.710.515	408.916.436

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

- Inversiones en Capex por reforma de hoteles (433.996 euros) y oficinas (874.468 euros)
- Otras inversiones en Capex por importe de 6.888 euros en Hoteles.
- La adquisición por parte de la Sociedad del 100% de las participaciones de Bensell Mirasierra S.L.U. lo que supone un incremento del valor de mercado de inversiones inmobiliarias (oficinas) de 17.623.669 euros.
- Desinversión en activos inmobiliarios en el segmento de oficinas: 1.144.942 euros

3. Información Segmentada

La Sociedad identifica sus segmentos operativos en base a informes internos que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores 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 2018 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Industrial

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables 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 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 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 2018 (31 de marzo)

31/03/2018	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	1.516.425	1.341.508	1.258.305	325.857	-	4.442.095
Costes Indirectos	-165.832	-96.205	-49.586	-6.328	-	-317.952
Margen Neto	1.350.593	1.245.302	1.208.719	319.529	-	4.124.143
Gastos generales	-20.895	-18.916	-17.338	-4.490	-	-61.639
Ebitda	1.329.698	1.226.386	1.191.380	315.039	-	4.062.504
% s/ ingresos	87,69%	91,42%	94,68%	96,68%	-	91,45%
Amortizaciones	-623.424	-304.806	-251.696	-36.006	-647	-1.216.578
Subvenciones	14.936	-	-	-	-	14.936
Resultados extraordinarios	-	-2.235	-	-	491	-1.744
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-145.505	-	-	-	-145.505
Rtdo. enajen. activos financ.	-	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-	-64.536	-41.902	-	44.441	-61.997
Ebt	721.210	709.305	897.783	279.033	44.285	2.651.616
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	721.210	709.305	897.783	279.033	44.285	2.651.616
% s/ ingresos	47,56%	52,87%	71,35%	85,63%	-	59,69%

Ejercicio 2017 (31 de marzo)

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

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 31 de marzo de 2018, es como sigue:

	Euros					
	31/03/2018			31/03/2017		31/12/2017
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	1.516.425	34,14%	108.222.020	1.508.686	34,12%	108.404.530
Oficinas	1.341.508	30,20%	112.082.108	1.358.412	30,72%	95.170.760
Comercial	1.258.305	28,33%	86.217.733	1.232.448	27,87%	86.469.429
Industrial	325.857	7,34%	13.278.742	322.311	7,29%	13.314.748
Total ingresos	4.442.095	100,00%	319.800.603	4.421.857	100%	303.359.467

Es importante señalar que, al 31 de marzo de 2018, un 34% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 31% por oficinas, el 28% por locales comerciales y el 7% restante por industrial. Al 31 de marzo del 2018, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 71%; los locales comerciales están alquilados en un 59% y el área industrial al 100%. Al 31 de marzo del 2018, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 88%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 148.587 m2 alquilables.

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

Zona	Euros			
	31/03/2018		31/03/2017	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	3.220.381	72,50%	3.127.565	70,73%
Huelva	1.221.714	27,50%	1.218.904	27,57%
Castellón	-	-	75.388	1,70%
Total	4.442.095	100,00%	4.421.857	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer trimestre de 2018 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 73%,

seguido de Huelva con un 27%.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 31 de marzo del 2018, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 88,71% (89,16% en marzo de 2017 y 87,93% en diciembre de 2017) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	31/03/2018	31/03/2017	31/12/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/12/2017
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	80.135	80.135	80.135
Oficinas	76,21%	79,70%	69,54%	32.285	27.767	26.825
Comercial	59,29%	55,37%	59,30%	22.357	22.357	22.357
Industrial	100,00%	100,00%	100,00%	13.810	13.810	13.810
Total	88,71%	89,16%	87,93%	148.587	144.070	143.127

Durante el primer trimestre de 2018, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha incrementado con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2017, como consecuencia de la adquisición de un nuevo inmueble de oficinas situado en la calle Valle de la Fuenfría (Madrid) cuya ocupación está al 87% y de la firma, en el mes de febrero de 2018, de un contrato de arrendamiento para el 100% del edificio situado en calle Orense 62 (Madrid), con UTOPIC_US por un periodo de 10 años.

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

4. Inversiones Inmobiliarias

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

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

5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	2018	2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	56,62	48,10
Ratio de operaciones pagadas	77,75	47,22
Ratio de operaciones pendientes de pago	46,60	51,60
	Euros	
Total pagos realizados	900.871	2.554.571
Total pagos pendientes	1.895.279	637.700

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 2018 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

6. Beneficios por acción al 31 de marzo de 2018

El detalle del beneficio por acción es como sigue:

	Euros		
	31/03/2018	31/03/2017	31/12/2017
Beneficio Neto	2.651.615	2.704.028	13.200.418
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	0,60	0,61	2,96

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible 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.

7. Adquisición de acciones propias

Al 31 de marzo de 2018, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

9. Principales riesgos la Sociedad

La gestión de los riesgos financieros la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera de la misma y en las políticas la Sociedad 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 la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito 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 la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo del mismo, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de marzo de 2018, 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 del mismo respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados 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. Sin embargo, de forma puntual, durante el ejercicio 2017, la Sociedad llevó a cabo la contratación de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés "SWAP", para cubrir el riesgo de fluctuación tipos de interés asociado al préstamo hipotecario contratado en el ejercicio 2017. Dicho swap permanece vigente a 31 de marzo de 2018.

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 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 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 la Sociedad: (i) los riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

10. Perspectivas ejercicio 2018

Dada la actividad la Sociedad, los Administradores la Sociedad consideran que el año 2018 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.

11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 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 la Sociedad.

12. Hechos posteriores

Con fecha 11 de abril de 2018, la Sociedad ha procedido a la adquisición al Banco Santander de un local comercial, que ocupa una superficie de 2.606 metros cuadrados, situado en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid. El precio de la compraventa ha ascendido a 6.752.000 euros, que han sido abonados por la Sociedad al contado. Dicho local será objeto de reforma para adecuarlo a las necesidades solicitadas por el nuevo inquilino Supermercados ALDI con quien se ha firmado un acuerdo de alquiler por 10 años.

Madrid a 26 de abril de 2018

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado