

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión
30 de septiembre de 2018**

Índice

Informe de gestión	3
1. Explicación de las cifras al 30 de septiembre 2018	4
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	9
3. Información Segmentada	10
4. Inversiones Inmobiliarias	13
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	13
6. Beneficios por acción al 30 de septiembre de 2018	14
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	16
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	16
12. Procedimiento de fusión en marcha	16
13. Hechos posteriores	17

Informe de gestión

Ejercicio 2018
(30 de septiembre de 2018)

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de gestión al 30 de septiembre de 2018

1. Explicación de las cifras al 30 de septiembre 2018

A continuación, se detallan las principales cifras al 30 de septiembre de 2018 en comparación con el 30 de septiembre de 2017 (31 de diciembre de 2017 en caso del balance).

Cuenta de resultados	Euros		
	30/09/2018	30/09/2017	+ / -
Ingresos	13.850.069	13.346.201	3,78%
Net operating income (NOI)	12.536.016	12.477.167	0,47%
Gastos generales	-340.848	-337.362	1,03%
Ebitda	12.195.167	12.139.806	0,46%
Resultado financiero	-186.681	-136.947	36,32%
Ebtda	12.008.486	12.002.859	0,05%
Amortizaciones	-3.679.057	-3.615.499	
Subvenciones	44.807	81.538	
Deterioros/reversiones	723	-7.312	
Otros resultados	-3.645	-13.861	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	-138.919	-220.976	
Rdo. enajenación activos financieros	-	441.239	
Ebt	8.232.395	8.667.987	-5,03%
Impuesto sociedades	-	-415.516	
Resultado neto	8.232.395	8.252.471	-0,24%

Principales magnitudes al 30 de septiembre de 2018

	30/09/2018	30/09/2017	31/12/2017
Rentas anualizadas (MM€)	23,28	21,92	22,89
FFO (MM€)	12,17	12,13	17,85
FFO (€/acción)	2,73	2,72	4,01
GAV (MM€) (*)	435,88	391,84	408,92
NAV (MM€) (*)	406,82	382,15	404,27
Activos en gestión s/r (número)	195	204	204
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	150.265	141.240	143.127
% ocupación al cierre	94,17%	89,09%	87,93%
WAULT	8,24	6,54	5,89
LTV	15,34%	14,18%	13,10%
LTV ajustado	17,30%	17,11%	15,51%
Deuda neta (MM€)	73,71	63,17	60,92
Beneficio (€/acción)	1,85	1,85	2,96
Dividendo (€/acción)	-	-	2,67
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	3,78%

(*)

GAV: Valor de mercado de los activos inmobiliarios

NAV: Valor de mercado de los activos inmobiliarios - deuda financiera neta +/- otros activos y pasivos entre los que se incluyen los créditos a empresas del grupo y asociadas (47,83 y 57,18 millones de euros al 30.09.2018 y 31.12.2017, respectivamente)

Indicadores sectoriales al 30 de septiembre de 2018

	Euros					
	30/09/2018	Por acción	30/09/2017	Por acción	31/12/2017	Por acción
Beneficio neto recurrente	8.371.314	1,88	8.896.277	2,00	12.886.919	2,89
Valor neto de los activos	406.822.459	91,38	382.148.977	85,83	404.273.305	90,80
Ratio costes/ingresos	11,95%		9,04%		14,54%	
Ratio de vacaciones	9,56%		13,71%		13,94%	
Rentabilidad neta	4,83%		4,76%		4,82%	

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 30 de septiembre de 2018, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 378.455.855 euros. Durante el ejercicio 2018, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

- **Inversiones realizadas por importe de 27.617.411 euros:**
 - Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad denominada Bensell Mirasierra S.L.U. por importe de 17.586.694 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 100% a Acuntia, S.A., Exterion Media Spain, S.A. y Nace Schools).
 - Con fecha 11 de abril de 2018, la Sociedad ha procedido a la adquisición de un inmueble situado en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, compuesto por un local comercial de 1.678 metros cuadrados útiles distribuido en dos plantas y sótano de 929 metros cuadrados para plazas de garaje. El coste total de la compraventa ha ascendido a 6.934.543 euros.
 - Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2018 se han activado costes en los hoteles por importe de 68.374 euros (Hotel Barceló por importe de 60.672 euros y Hotel Isla Canela Golf por importe de 7.702 euros).
 - Al 30 de septiembre de 2018, se han producido altas por importe de 3.027.798 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el edificio de oficinas situado en la calle Orense 62 por importe 715.881 euros, en el edificio de oficinas de la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 1.437.529 euros, en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 535.741 euros y en el edificio de oficinas situado en José Abascal 41 por importe de 338.649 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 2.191.680 euros), en el de Orense 62 es de 1.500.000 euros (ya incurrido por importe de 1.179.741 euros) y en José Abascal 41 es de 3.990.000 euros (ya incurrido por importe de 338.649 euros).

Asimismo, durante los nueve meses del ejercicio 2018, ha finalizado la reforma del Hotel Meliá de Isla Canela, lo que ha supuesto el traspaso de los costes asociados a la misma, de "Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos" a "Inversiones inmobiliarias" por importe de 559.043 euros.

- **Desinversiones realizadas por importe de 3.021.504 euros:**
 - Venta de cinco oficinas en Sanchinarro VI y cuatro oficinas en Sanchinarro VII (coste bruto por importe de 2.086.764 euros), así como a la venta de cinco oficinas en Coslada III (coste bruto por importe de 934.740 euros), que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta de 138.919 euros, que ha sido registrada en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2018 adjunta. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 250.008 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Dividendos:

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

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2017, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobados por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2018, fue la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2017	13.200.418
• Reserva legal	1.320.042
• Dividendos	11.880.376

El dividendo correspondiente al ejercicio 2017 por importe de 11.880.376 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 26 de abril de 2018 fue íntegramente pagado el 16 de mayo de 2018.

Deuda financiera neta: Al 30 de septiembre de 2018, la Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 73.713.473 euros (60.921.780 euros al 31 de diciembre de 2017). El detalle de la misma es el siguiente.

Detalle de deuda	Euros	
	30/09/2018	31/12/2017
Titán, 13	13.024.349	13.619.370
Conde de Peñalver, 16	8.456.929	8.843.286
Plaza de España (Castellón)	1.620.556	2.228.383
José Abascal 41	11.400.000	11.400.000
Valle de la Fuenfría 3	9.878.595	-
Cuatro Caminos 6 y 7	4.500.000	-
Deuda con garantía hipotecaria	48.880.429	36.091.039
Obligaciones y bonos	10.067.808	10.130.822
Pólizas de crédito dispuestas	9.937.848	9.861.670
Préstamos a largo plazo	6.772.690	6.108.234
Intereses devengados pendientes de vencimiento	122.365	152.622
Derivado	136.687	136.687
Deuda sin garantía real	27.037.398	26.390.035
Tesorería	-2.204.355	-1.559.294
Deuda financiera neta	73.713.473	60.921.780

En este último trimestre, con fecha 12 de julio de 2018 la Sociedad ha contratado con la entidad financiera Banca March un nuevo préstamo hipotecario por importe de 4.500.000 euros para

financiar la adquisición de un local comercial situado en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, adquirido en abril de 2018 y arrendado a la cadena de distribución ALDI.

El LTV la Sociedad al 30 de septiembre de 2018 es del 15,34% (13,10% al 31 de diciembre de 2017). El LTV ajustado es del 17,30% (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 (9.403.568 euros al 30 de septiembre de 2018 y 11.229.908 euros al 31 de diciembre de 2017).

Ingresos: Al 30 de septiembre de 2018, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 13.850.069 euros (13.346.201 euros al 30 de septiembre del 2017). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	30/09/2018	30/09/2017	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	4.815.422	4.679.380	2,91%	2,91%
Oficinas	4.169.078	4.035.437	3,31%	-10,82%
Comercial	3.887.790	3.664.241	6,10%	5,80%
Industrial	977.779	967.143	1,10%	1,10%
Total	13.850.069	13.346.201	3,78%	-0,58%

Los ingresos por rentas han aumentado un 3,78% entre ejercicios destacando el aumento en todas las áreas. Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones, los ingresos entre ejercicios han disminuido un -0,58%, debido a una disminución de las rentas obtenidas en el segmento de oficinas de un -10,82% (Jose Abascal 41 por el programa de reforma integral y mayores vacancias en Sanchinarro VI y VII).

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	
	30/09/2018	31/12/2017
Menos un año	21.056.690	20.351.077
Entre uno y cinco años	59.175.669	55.370.020
Más de cinco años	25.814.509	17.538.150
Total	106.046.868	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	
	30/09/2018	31/12/2017
Hoteles	4,39	4,66
Oficinas	4,39	4,38
Comercial	13,12	6,99
Industrial	9,03	9,23
Total Promedio	8,24	5,89

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 12.536.016 euros (12.477.167 euros a 30 de septiembre del 2017), esto es, un incremento del 0,47%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/09/2018	30/09/2017
Hoteles	4.382.879	4.359.268
Oficinas	3.563.380	3.643.505
Comercial	3.618.879	3.511.896
Industrial	970.877	962.499
NOI	12.536.016	12.477.167

Al 30 de septiembre de 2018, **el Ebitda** es positivo y asciende a 12.195.167 euros (12.139.806 euros en septiembre del 2017), esto es, un 0,46% de incremento entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de septiembre de 2018 es negativo por importe de -186.681 euros (-136.947 euros en septiembre del 2017). Los ingresos financieros totales han ascendido a 789.608 (716.188 euros en septiembre de 2017), procedentes del sistema de financiación al grupo por importe de 753.577 euros (676.555 euros en septiembre de 2017). Los gastos financieros han ascendido a 976.289 euros (853.135 euros en septiembre de 2017).

Al 30 de septiembre de 2018, **el Ebtida** es positivo y asciende a 12.008.486 euros (12.002.859 euros en septiembre del 2017), esto es, un 0,05% de incremento entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 3.679.057 euros frente a los 3.615.499 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 2% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar durante el ejercicio 2018.

Subvenciones: El ingreso por subvenciones asciende a 44.807 euros (81.538 euros en setiembre de 2017).

Deterioro/Reversión: Se han revertido deterioros de créditos comerciales por importe de 723 euros (dotación de -7.312 euros en septiembre del 2017).

Otros resultados: Se han obtenido resultados extraordinarios negativos por importe de -3.645 euros (-13.861 euros en septiembre del 2017) por la resolución de un contrato de arrendamiento en Vallecas Comercial I.

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de septiembre de 2018 se han vendido 4 loft de Sanchinarro VII, 5 lofts en Coslada III y 5 en Sanchinarro VI (coste bruto por importe de 3.021.504 euros), que han generado una pérdida neta de 138.919 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 250.008 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Resultado enajenación de activos financieros: Al 30 de septiembre de 2018 no se han obtenido resultados relacionados con la enajenación de activos financieros. A 30 de septiembre de 2017, el resultado fue positivo por importe de 441.239 euros como resultado de la venta de la totalidad de las acciones que la Sociedad tenía de otras SOCIMI.

Impuesto de sociedades: al 30 de septiembre de 2018 no se ha registrado gasto por impuesto de sociedades (gasto de 415.516 euros al 30 de septiembre 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 30 de septiembre del 2018 ha sido positivo por importe de 8.232.395 euros (8.252.472 euros en septiembre 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 tercer 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 tercer 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). No ha habido efectos en la cuenta de resultados del ejercicio 2018.

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 111.798.910 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 septiembre de 2018 asciende a 435.879.125 euros (408.916.436 euros al cierre del ejercicio 2017). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	Euros	
	30/09/2018	31/12/2017
Hoteles	131.725.924	131.098.507
Oficinas	121.033.778	102.013.723
Comercial	165.512.523	158.197.306
Industrial	17.606.900	17.606.900
Total	435.879.125	408.916.436

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

- Inversiones en Capex por reforma de hoteles (559.043 euros) y oficinas (3.710.071 euros)

- Otras inversiones en Capex por importe de 68.374 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 18.038.545 euros por el valor de la tasación realizada en mayo de 2018.
- La adquisición de un local comercial en Cuatro Caminos cuyo valor de tasación de junio de 2018 asciende a 7.315.217 euros.
- Desinversión en activos inmobiliarios en el segmento de oficinas: 2.728.561 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 (30 de septiembre)

30/09/2018	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	4.815.422	4.169.078	3.887.790	977.779	-	13.850.069
Costes Indirectos	-432.543	-605.697	-268.910	-6.902	-	-1.314.053
Margen Neto	4.382.879	3.563.380	3.618.879	970.877	-	12.536.016
Gastos generales	-142.994	-91.301	-85.141	-21.413	-	-340.848
Ebitda	4.239.885	3.472.079	3.533.739	949.464	-	12.195.167
% s/ ingresos	88,05%	83,28%	90,89%	97,10%	-	88,05%
Amortizaciones	-1.812.465	-985.377	-773.199	-108.017	-	-3.679.057
Subvenciones	44.807	-	-	-	-	44.807
Resultados extraordinarios	-	-3.645	-	-	-	-3.645
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-138.919	-	-	-	-138.195
Rtdo. enajen. activos financ.	-	-	-	-	-	-
Deterioro/Reversión	-	650	73	-	-	723
Resultado financiero	25.493	-345.188	-200.361	-	333.374	-186.681
Ebt	2.497.721	1.999.601	2.560.252	841.447	333.374	8.232.395
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	2.497.721	1.999.601	2.560.252	841.447	333.374	8.232.395
% s/ ingresos	51,87%	47,96%	65,85%	86,06%	-	59,44%

Ejercicio 2017 (30 de septiembre)

30/09/2017	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	4.679.380	4.035.437	3.664.241	967.143	-	13.346.201
Costes Indirectos	-320.112	-391.932	-152.346	-4.645	-	-869.034
Margen Neto	4.359.268	3.643.505	3.511.896	962.499	-	12.477.167
Gastos generales	-118.284	-102.007	-92.624	-24.447	-	-337.362
Ebitda	4.240.984	3.541.499	3.419.272	938.051	-	12.139.806
% s/ ingresos	90,63%	87,76%	93,31%	96,99%	-	90,96%
Amortizaciones	-1.862.738	-863.093	-781.651	-108.017	-	-3.615.499
Subvenciones	81.538	-	-	-	-	81.538
Resultados extraordinarios	-	-19.061	5.200	-	-	-13.861
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-220.976	-	-	-	-220.976
Rtdo. enajen. activos financ.	-	-	-	-	441.239	441.239
Deterioro/Reversión	-	-	-7.312	-	-	-7.312
Resultado financiero	-	-344.059	-135.504	-	342.618	-136.945
Ebt	2.459.783	2.094.309	2.500.004	830.034	783.857	8.667.988
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-415.516	-415.516
Resultado neto	2.459.783	2.094.309	2.500.004	830.034	368.341	8.252.472
% s/ ingresos	52,57%	51,90%	68,23%	85,82%	-	61,83%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de septiembre de 2018, es como sigue:

	Euros					
	30/09/2018			30/09/2017		31/12/2017
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	4.815.422	34,77%	107.196.302	4.679.380	35,06%	108.404.530
Oficinas	4.169.078	30,10%	111.044.445	4.035.437	30,24%	95.170.760
Comercial	3.887.790	28,07%	92.632.737	3.664.241	27,46%	86.469.429
Industrial	977.779	7,06%	13.206.731	967.143	7,25%	13.314.748
Total ingresos	13.850.069	100,00%	324.080.215	13.346.201	100,00%	303.359.467

Es importante señalar que, al 30 de septiembre de 2018, un 35% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 30% por oficinas, el 28% por locales comerciales y el 7% restante por industrial. Al 30 de septiembre del 2018, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 77%; los locales comerciales están alquilados en un 67% y el área industrial al 100%. Al 30 de septiembre del 2018, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 94%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 150.265 m2 alquilables.

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

Zona	Euros			
	30/09/2018		30/09/2017	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	9.898.416	71,47%	9.419.117	70,58%
Huelva	3.951.652	28,53%	3.851.696	28,86%
Castellón	-	-	75.388	0,56%
Total	13.850.069	100,00%	13.346.201	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el tercer 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 71%, seguido de Huelva con un 29%.

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 septiembre del 2018, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 94,17% (89,67% en septiembre 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		
	30/09/2018	30/09/2017	31/12/2017	30/09/2018	30/09/2017	31/12/2017
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	80.135	80.135	80.135
Oficinas	77,31%	79,97%	69,54%	32.285	26.791	26.825
Comercial	66,71%	51,06%	59,30%	24.035	20.504	22.357
Industrial	100,00%	100,00%	100,00%	13.810	13.810	13.810
Total	94,17%	89,09%	87,93%	150.265	141.240	143.127

Durante el ejercicio 2018, el índice de ocupación de los bienes inmuebles se ha incrementado con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2017, como consecuencia de (i) la adquisición de un nuevo inmueble de oficinas situado en la calle Valle de la Fuenfría 3 (Madrid) cuya ocupación está al 100%, de la firma, en el mes de febrero de 2018; (ii) la firma de un nuevo contrato de

arrendamiento para el 100% del edificio situado en calle Orense 62 (Madrid) con UTOPIC_US por un periodo de 10 años; (iii) la adquisición en abril del local situado en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 cuya ocupación es del 100% y de la firma, en el mes julio de 2018, de un contrato de arrendamiento para el 100% del local de Goya 59 (Madrid) con Dobles Parejas, S.L.

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, los 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	79,14	54,24
Ratio de operaciones pagadas	83,03	52,46
Ratio de operaciones pendientes de pago	61,64	67,06
	Euros	
Total pagos realizados	4.374.204	1.736.425
Total pagos pendientes	972.469	272.691

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 30 de septiembre de 2018

El detalle del beneficio por acción es como sigue:

	Euros		
	30/09/2018	30/09/2017	31/12/2017
Beneficio Neto	8.232.396	8.252.472	13.200.418
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	1,85	1,85	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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 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 procedió 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 comprendiendo 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 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 de la Sociedad, los Administradores de 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, 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 sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al 30 de septiembre de 2018, 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. Procedimiento de fusión en marcha

El Consejo de Administración de la Sociedad aprobó con fecha 26 de abril de 2018 el Proyecto de fusión por absorción por parte de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente, en la que participa en el 100% del capital social de la misma, BENSELL MIRASIERRA, S.L.U. (sociedad absorbida).

El Proyecto de Fusión fue calificado favorablemente e inscrito su depósito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de mayo de 2018.

La Junta General de accionistas celebrada el 28 de junio de 2018 aprobó la fusión por absorción en los términos resultantes del Proyecto de fusión indicado, comunicándose con esa misma fecha el acuerdo de aprobación a la CNMV.

Con fecha 5 de julio de 2018 se publicaron los correspondientes anuncios de fusión en el diario EL MUNDO y en el BORME.

Una vez transcurrido el plazo legal para el ejercicio del derecho de oposición se procedió el 21 de septiembre de 2018, ante el notario de Madrid, D. Juan Manuel Lozano Carreras, al otorgamiento de la escritura pública de fusión y, posteriormente, se procedió a su presentación a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, estando pendiente de despacho a esta fecha.

Una vez sea inscrita la escritura de fusión, se cumplimentarán todos los trámites jurídicos, fiscales y administrativos necesarios para la plena efectividad de la fusión realizada.

13. Hechos posteriores

A la fecha de elaboración de este informe de gestión, no se han producido hechos posteriores relevantes.

Madrid a 18 de octubre de 2018

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado