

# **SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**

**Informe de Gestión  
30 de septiembre de 2019**

# Índice

<b>Informe de gestión</b>	<b>3</b>
1. Datos al 30 de septiembre 2019	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 2019	14
7. Adquisición de acciones propias	15
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	15
9. Principales riesgos la Sociedad	15
10. Perspectivas ejercicio 2019	16
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	16
12. Hechos posteriores	17

# **Informe de gestión**

Ejercicio 2019  
(30 de septiembre de 2019)

## SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

### Informe de gestión al 30 de septiembre de 2019

#### 1. Datos al 30 de septiembre 2019

A continuación, se detallan las principales cifras al 30 de septiembre de 2019 en comparación con el 30 de septiembre de 2018 (31 de diciembre de 2018 en caso del balance).

Cuenta de resultados	Euros		
	30/09/2019	30/09/2018	+ / -
Ingresos	14.721.593	13.850.069	6,29%
<b>Net operating income (NOI)</b>	<b>12.890.446</b>	<b>12.536.016</b>	<b>2,83%</b>
Gastos generales	-375.808	-340.848	10,26%
<b>Ebitda</b>	<b>12.514.638</b>	<b>12.195.167</b>	<b>2,62%</b>
Resultado financiero	-656.129	-186.681	251,47%
<b>Ebtda</b>	<b>11.858.509</b>	<b>12.008.486</b>	<b>-1,25%</b>
Amortizaciones	-3.839.708	-3.679.057	
Subvenciones	44.807	44.807	
Deterioros/reversiones	4.726	723	
Otros resultados	31.639	-3.645	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	1.441.268	-138.919	
<b>Ebt</b>	<b>9.541.241</b>	<b>8.232.395</b>	<b>15,90%</b>
Impuesto sociedades	-	-	
<b>Resultado neto</b>	<b>9.541.241</b>	<b>8.232.395</b>	<b>15,90%</b>

#### Principales magnitudes al 30 de septiembre de 2019

	30/09/2019	30/09/2018	31/12/2018
Rentas anualizadas (MME)	24,75	23,28	23,89
FFO (MME)	12,54	12,17	18,22
FFO (€/acción)	2,82	2,73	4,09
GAV (MME) (*)	482,17	435,88	459,31
NAV (MME) (*)	433,10	406,82	433,75
ROA	2,41%	2,18%	3,81%
ROE	3,21%	2,79%	4,83%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	158.293	150.265	150.543
% ocupación al cierre	92,04%	94,17%	91,97%
Cartera de arrendamientos (MME)	140,46	106,05	104,50
WAULT	8,70	8,24	6,24
LTV	16,85%	15,34%	14,42%
LTV ajustado	17,77%	17,30%	15,91%
Deuda neta (MME)	87,78	73,71	73,07
Beneficio (€/acción)	2,14	1,85	3,27
Dividendo (€/acción)	-	-	2,94
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,00%

(\*)

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

### Indicadores sectoriales al 30 de septiembre de 2019

	Euros					
	30/09/2019	Por acción	30/09/2018	Por acción	31/12/2018	Por acción
Beneficio neto recurrente	8.099.973	1,82	8.371.314	1,88	13.024.692	2,93
Valor neto de los activos	433.102.059	97,28	406.822.459	91,38	433.745.955	97,42
Ratio costes/ingresos	14,99%		11,95%		16,01%	
Ratio de vacaciones	7,06%		9,56%		5,13%	
Rentabilidad neta	4,77%		4,83%		4,87%	

**Inversiones inmobiliarias (bruto):** Al 30 de septiembre de 2019, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 403.895.305 euros. Durante el ejercicio 2019, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

- **Inversiones realizadas por importe de 28.147.924 euros:**
  - Con fecha 31 de enero de 2019, la Sociedad ha formalizado la escritura de compraventa de un edificio de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 de Madrid. El precio de adquisición del inmueble ha sido de 23.950.000 euros (24.556.426 euros con gastos incluidos) y se ha pagado parcialmente con la entrega de dos locales comerciales propiedad de la Sociedad, en concreto, los locales comerciales y sus anejos situados en la calle Caleruega 66, 68 y 70 así como en la calle Rutilo 21, 23 y 25 ambos en Madrid.
  - Adicionalmente, en el primer semestre de 2019 se han activado costes en varios inmuebles propiedad de la sociedad, por importe de 38.740 euros.
  - Dentro del epígrafe “Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos” del balance al 30 de septiembre de 2019 adjunto, se han producido altas por importe de 3.552.758 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 512.076 euros, en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 282.669 euros, en el Hotel Barceló por importe de 36.083 euros, en el Hotel Iberostar por importe de 109.913 euros, en el Hotel Playa Canela por importe de 124.668 euros, en el Hotel Isla Canela Golf por importe de 32.207 euros, en el edificio situado en José Abascal 41 por importe de 2.195.466 euros, y el inmueble situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 por importe de 101.004 que están actualmente bajo un programa de remodelación. Adicionalmente, durante los nueve primeros meses del ejercicio 2019, se han realizado trabajos de reforma en el inmueble situado en la calle Goya 59, por importe de 158.673 euros.
- **Desinversiones realizadas por importe de 4.897.900 euros:**
  - Venta de varios inmuebles en Sanchinarro VI y Sanchinarro VII (coste bruto por importe de 1.476.490 euros), así como a la venta de varias oficinas en Coslada III (coste bruto por importe de 1.060.943 euros), que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta de 34.330 euros, que ha sido registrada en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de septiembre de 2019. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 28.606 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

- Dentro de la operación de adquisición llevada a cabo en el ejercicio 2019 de un edificio de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena, 17 de Madrid, y como parte del pago la Sociedad ha entregado a la parte vendedora, los siguientes inmuebles:
  - Local situado en calle Caleruega, 66 y 70, de Madrid, cuyo coste ascendía a 980.767 euros en el momento de la operación.
  - Local situado en calle Rutilo, 21, 23 y 25, de Madrid, cuyo coste ascendía a 1.379.700 euros en el momento de la operación.

#### Dividendos:

#### Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2019:

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2018, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobados por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2019 fue la siguiente:

	Euros
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>14.554.246</b>
• Reserva legal	1.455.425
• Dividendos	13.098.821

El dividendo bruto correspondiente al ejercicio 2018 por importe de 13.098.821 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 25 de abril de 2019 fue íntegramente pagado el 20 de mayo de 2019.

**Deuda financiera neta:** Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 87.782.169 euros (73.073.802 euros al 31 de diciembre de 2018). El detalle de la misma es el siguiente.

Detalle de deuda	Euros	
	30/09/2019	31/12/2018
José Abascal, 41	11.400.000	11.400.000
Titán, 13	12.230.988	12.826.009
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	12.000.000	-
Valle de la Fuenfria, 3	9.389.320	9.756.825
Conde de Peñalver, 16	7.941.786	8.328.143
Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7	4.500.000	4.500.000
Plaza de España (Castellón)	849.635	1.429.016
<b>Deuda con garantía hipotecaria</b>	<b>58.311.728</b>	<b>48.239.993</b>
Obligaciones y bonos	10.067.808	10.130.822
Préstamo personal (Goya 59)	9.850.000	-
Pólizas de crédito dispuestas	8.251.664	9.868.275
Préstamos a largo plazo	4.338.417	5.104.342
Derivado	276.013	276.013
Intereses devengados pendientes de vencimiento	151.705	139.057
<b>Deuda sin garantía real</b>	<b>32.935.607</b>	<b>25.518.509</b>
Tesorería	-3.465.166	-684.700
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>87.782.169</b>	<b>73.073.802</b>

El LTV de la Sociedad al 30 de septiembre de 2019 es del 16,85% (14,42% al 31 de diciembre de

2018). El LTV ajustado es del 17,77% (15,91% al 31 de diciembre de 2018). Dicho LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (4.755.184 euros al 30 de septiembre de 2019 y 7.561.249 euros al 31 de diciembre de 2018).

**Ingresos:** Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 14.721.593 euros (13.850.069 euros al 30 de septiembre del 2018). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	30/09/2019	30/09/2018	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	4.926.611	4.815.422	2,31%	2,31%
Oficinas	4.489.338	4.169.078	7,68%	7,68%
Comercial	4.316.134	3.887.790	11,02%	14,83%
Industrial	989.510	977.779	1,20%	1,20%
<b>Total</b>	<b>14.721.593</b>	<b>13.850.069</b>	<b>6,29%</b>	<b>7,28%</b>

Los ingresos por rentas han aumentado un +6,29% entre ejercicios con un aumento generalizado en todas las áreas destacando especialmente el área de oficinas y el comercial. Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones, los ingresos entre ejercicios han incrementado un +7,28%, focalizado de nuevo en el segmento de oficinas y comercial. Las principales desviaciones se centran en:

- Los hoteles continúan aumentando su capacidad de generación de rentas (+2,31%) en comparación con el mismo período del ejercicio anterior centrandose su mejora en la evolución del hotel Meliá Isla Canela, Playa Canela y Barceló.
- El área de oficinas ha experimentado una mejora sustancial (+7,68%) debido, principalmente, al comienzo de la generación de ingresos de las oficinas situadas en el Valle de la Fuenfría 3 (adquirido a finales del primer trimestre de 2018) así como de Orense 62. La generación de rentas de ambos activos permite compensar la caída de las rentas del edificio situado en José Abascal 41 que se encuentra inmerso en un proceso de reforma integral y de Pradillo 42, en este caso, debido al efecto del cambio de contrato.
- El área comercial también aumenta sus ingresos entre períodos (+11,02%) debido fundamentalmente al aumento de los ingresos provenientes del local comercial situado en Conde Peñalver 16 y de la entrada en vigor de los contratos de arrendamiento del local comercial situado en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 así como el de Goya 59. La generación de rentas de estos activos permite compensar la caída de las rentas derivadas de las ventas de los dos locales comerciales situados en la calle Rutilo y Caleruega de Madrid que se han vendido en el primer trimestre de 2019.
- El área industrial aumenta los ingresos un +1,20% como consecuencia del efecto del IPC.

En lo referente a la cartera de contratos de arrendamiento, éstos han aumentado un 34% desde el 31 de diciembre de 2018 fundamentalmente con motivo de la renegociación y ampliación de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales de Gran Vía 34 y Conde de Peñalver así como de los acuerdos alcanzados en relación al arrendamiento del edificio situado en Juan Ignacio Luca de Tena 17 y Gran Vía 55.

El detalle de la cartera de arrendamientos es el siguiente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	Valor nominal	
	30/09/2019	31/12/2018
Menos un año	23.003.284	22.365.640
Entre uno y cinco años	69.841.648	59.254.798
Más de cinco años	47.616.485	22.877.406
<b>Total</b>	<b>140.461.417</b>	<b>104.497.844</b>

Con 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	
	30/09/2019	31/12/2018
Hoteles	3,48	3,94
Oficinas	7,03	5,16
Comercial	11,44	8,30
Industrial	8,25	9,00
<b>Total Promedio</b>	<b>8,70</b>	<b>6,24</b>

Las renovaciones y nuevos contratos mencionados anteriormente han generado una mejora del WAULT desde el 31 de diciembre de 2018 de 2,46 años de media.

**NOI:** El Net Operating Income es positivo y asciende a 12.890.446 euros (12.536.016 euros a 30 de septiembre del 2018), esto es, un incremento del 2,83%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/09/2019	30/09/2018
Hoteles	4.101.615	4.382.879
Oficinas	3.784.999	3.563.380
Comercial	4.021.578	3.618.879
Industrial	982.253	970.877
<b>NOI</b>	<b>12.890.446</b>	<b>12.536.016</b>

Al 30 de septiembre de 2019, **el Ebitda** es positivo y asciende a 12.514.638 euros (12.195.167 euros en septiembre del 2018), esto es, un aumento del +2,62% entre ejercicios.

**Resultado financiero:** El resultado financiero al 30 de septiembre de 2019 es negativo por importe de -656.129 euros (-186.681 euros en septiembre del 2018). El detalle de este epígrafe es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 641.778 euros (753.577 euros en septiembre de 2018) a lo que hay que añadir los ingresos financieros procedentes de terceros por importe de 88.446 euros (36.031 euros en septiembre de 2018).
- Los gastos financieros han ascendido a 1.313.130 euros (976.289 euros en septiembre de 2018) debiéndose el incremento del gasto al aumento de la deuda financiera neta entre periodos, así como a los gastos de constitución de los nuevos préstamos firmados en el

ejercicio 2019. Durante el ejercicio 2019 se han firmado dos préstamos a largo plazo, uno que financia la adquisición del local comercial situado en la calle Goya 59, por importe de 10.000.000 euros sin garantía real y el del edificio de Juan Ignacio Luca de Tena 17, por importe de 12.000.000 euros con garantía hipotecaria. Ambos préstamos se han firmado con CaixaBank.

- En el ejercicio 2019, la Sociedad ha adquirido en Bolsa un paquete de acciones de la sociedad cotizada denominada Unibail Rodamco por importe de 1.002.786 euros (6.950 acciones a un precio medio de 144,28 euros por acción, costes incluidos). Al 30 de septiembre de 2019, el valor de mercado de dichas acciones asciende a 929.563 euros por lo que la Sociedad ha registrado una pérdida por valoración de activos financieros disponibles para la venta de 73.223 euros.

Al 30 de septiembre de 2019, **el Ebt** es positivo y asciende a 11.858.508 euros (12.008.486 euros en septiembre del 2018), esto es, un -1,25% de disminución entre ejercicios debido al aumento del gasto financiero neto.

**Amortizaciones:** El gasto por amortizaciones ha sido de 3.839.708 euros frente a los 3.697.057 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 4,38% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar entre los dos períodos.

**Subvenciones:** El ingreso por subvenciones asciende a 44.807 euros (44.807 euros en septiembre de 2018).

**Resultado enajenación de activos inmobiliarios:** Al 30 de septiembre de 2019 la Sociedad ha obtenido un resultado positivo por enajenación de activos inmobiliarios por importe de 1.441.268 euros (-138.919 euros al 30 de septiembre de 2018) como consecuencia de:

- venta de 5 lofts en Coslada III, 5 en Sanchinarro VII y 4 en Sanchinarro VI, que ha supuesto una pérdida neta en el período de -34.330 euros (pérdida neta de -138.919 euros a 30 de septiembre de 2018). Estos inmuebles tenían asociados en el momento de su venta, un deterioro 28.606 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.
- venta de dos locales comerciales asociados a la operación de compra del edificio de oficinas comentado anteriormente que ha supuesto un beneficio neto en el periodo de 1.475.597 euros. Estos inmuebles tenían asociado en el momento de su venta, un deterioro 37.662 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Al 30 de septiembre de 2019, **el Ebt** es positivo y asciende a 9.541.241 euros (8.232.395 euros en septiembre del 2018), esto es, un +15,90% de incremento entre ejercicios principalmente motivado por el beneficio generado por la venta de inversiones inmobiliarias explicadas anteriormente.

**Resultado neto:** El resultado neto a 30 de septiembre del 2019 ha sido positivo por importe de 9.541.241 euros (8.232.395 euros en septiembre del 2018), lo que supone un beneficio neto por acción de 2,14 euros (1,85 euros en septiembre de 2018), esto es, un 15,90% de incremento entre ejercicios.

## 2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 14 de febrero de 2019 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. 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 ejercicio 2019, 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 2018 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 actuales de mercado de los activos de la Sociedad son similares a los del cierre del ejercicio 2018.

El resultado de dichas valoraciones generó un resultado neto positivo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 por importe de 1.558.297 euros (512.676 euros en el ejercicio 2017). No ha habido efectos en la cuenta de resultados del ejercicio 2019 más allá del efecto de las reversiones de provisiones generadas como consecuencia de las desinversiones realizadas.

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 135.513.308 euros (132.554.817 euros al 31 de diciembre de 2018).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2019 asciende a 482.166.484 euros (459.306.773 euros al cierre del ejercicio 2018). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	Euros	
	30/09/2019	31/12/2018
Hoteles	138.794.995	138.171.950
Oficinas	150.043.600	125.363.187
Comercial	175.617.419	178.061.166
Industrial	17.710.470	17.710.470
<b>Total</b>	<b>482.166.484</b>	<b>459.306.773</b>

Al 30 de septiembre de 2019, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha aumentado en 22.859.712 euros, esto es, un 4,97%, debiéndose principalmente a los siguientes motivos:

- Inversiones en Capex por reforma y otras inversiones en hoteles (623.045 euros), oficinas (2.708.776 euros) y en locales comerciales (163.223 euros).
- La adquisición por parte de la Sociedad del edificio de Juan Ignacio Luca de Tena 17 cuyo coste total con gastos asciende a 24.664.228 euros.
- Desinversión en activos inmobiliarios en el segmento de oficinas y comercial: 5.299.560 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 2019 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 2019 (30 de septiembre)

30/09/2019	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	4.926.611	4.489.338	4.316.134	989.510	-	14.721.593
Costes Indirectos	-824.996	-704.338	-294.555	-7.258	-	-1.831.147
<b>Margen Neto</b>	<b>4.101.615</b>	<b>3.784.999</b>	<b>4.021.578</b>	<b>982.253</b>	-	<b>12.890.446</b>
Gastos generales	-125.765	-114.602	-110.181	-25.260	-	-375.808
<b>Ebitda</b>	<b>3.975.850</b>	<b>3.670.397</b>	<b>3.911.397</b>	<b>956.993</b>	-	<b>12.514.638</b>
% s/ ingresos	80,70%	81,76%	90,62%	96,71%	-	85,01%
Amortizaciones	-1.782.364	-1.173.430	-775.897	-108.017	-	-3.839.708
Subvenciones	44.807	-	-	-	-	44.807
Resultados extraordinarios	27.014	-841	4.006	-751	2.211	31.639
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-34.330	1.475.597	-	-	1.441.268
Deterioro/Reversión	-	-	4.726	-	-	4.726
Resultado financiero	16.276	-381.538	-151.705	-	-139.163	-656.129
<b>Ebt</b>	<b>2.281.584</b>	<b>2.080.258</b>	<b>4.468.126</b>	<b>848.225</b>	<b>-136.952</b>	<b>9.541.241</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>2.281.584</b>	<b>2.080.258</b>	<b>4.468.126</b>	<b>848.225</b>	<b>-136.952</b>	<b>9.541.241</b>
% s/ ingresos	46,31%	46,34%	103,52%	85,72%	-	64,81%

**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
<b>Margen Neto</b>	<b>4.382.879</b>	<b>3.563.380</b>	<b>3.618.879</b>	<b>970.877</b>	-	<b>12.536.016</b>
Gastos generales	-142.994	-91.301	-85.141	-21.413	-	-340.848
<b>Ebitda</b>	<b>4.239.885</b>	<b>3.472.079</b>	<b>3.533.739</b>	<b>949.464</b>	-	<b>12.195.167</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>88,05%</b>	<b>83,28%</b>	<b>90,89%</b>	<b>97,10%</b>	-	<b>88,05%</b>
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
Deterioro/Reversión	-	650	73	-	-	723
Resultado financiero	25.493	-345.188	-200.361	-	333.374	-186.681
<b>Ebt</b>	<b>2.497.721</b>	<b>1.999.601</b>	<b>2.560.252</b>	<b>841.447</b>	<b>333.374</b>	<b>8.232.395</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>2.497.721</b>	<b>1.999.601</b>	<b>2.560.252</b>	<b>841.447</b>	<b>333.374</b>	<b>8.232.395</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>51,87%</b>	<b>47,96%</b>	<b>65,85%</b>	<b>86,06%</b>	-	<b>59,44%</b>

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de septiembre de 2019 es como sigue:

	Euros					
	30/09/2019			30/09/2018		31/12/2018
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	4.926.611	33,47%	105.638.392	4.815.422	34,77%	106.797.571
Oficinas	4.489.338	30,49%	137.844.296	4.169.078	30,10%	113.971.853
Comercial	4.316.134	29,32%	90.107.779	3.887.790	28,07%	92.811.805
Industrial	989.510	6,72%	13.062.709	977.779	7,06%	13.170.726
<b>Total ingresos</b>	<b>14.721.593</b>	<b>100,00%</b>	<b>346.653.176</b>	<b>13.850.069</b>	<b>100,00%</b>	<b>326.751.956</b>

Al 30 de septiembre de 2019, un 33% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 30% por oficinas, el 29% por locales comerciales y el 7% restante por la actividad industrial. Al 30 de septiembre del 2019, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 83%; los locales comerciales están alquilados en un 63% y el área industrial al 100%. Al 30 de septiembre del 2019, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 92%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 158.293 m2.

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

Zona	Euros			
	30/09/2019		30/09/2018	
	Ingresos	(%)	Ingresos	(%)
Madrid	10.658.562	72,40%	9.898.416	71,47%
Huelva	4.063.031	27,60%	3.951.652	28,53%
<b>Total</b>	<b>14.721.593</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.850.069</b>	<b>100,00%</b>

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 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 72% y Huelva con un 28%.

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 2019, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 92,04% (94,17% en septiembre de 2018 y 91,97% en diciembre de 2018) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	30/09/2019	30/09/2018	31/12/2018	30/09/2019	30/09/2018	31/12/2018
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	80.135	80.135	80.135
Oficinas	90,72%	77,31%	87,77%	40.366	32.285	32.591
Comercial	63,08%	66,71%	66,28%	23.982	24.035	24.035
Industrial	100,00%	100,00%	100,00%	13.810	13.810	13.810
<b>Total</b>	<b>92,04%</b>	<b>94,17%</b>	<b>91,97%</b>	<b>158.293</b>	<b>150.265</b>	<b>150.571</b>

Al 30 de septiembre de 2019, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha aumentado con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2018, principalmente como consecuencia de los nuevos contratos firmados en el ejercicio 2019.

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 de la Sociedad junto con nuevos contratos de arrendamiento 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 de los estados financieros intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	30/09/2019	30/09/2018
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	75,49	79,14
Ratio de operaciones pagadas	79,93	83,03
Ratio de operaciones pendientes de pago	60,80	61,64
	<b>Euros</b>	
Total pagos realizados	5.578.235	4.374.204
Total pagos pendientes	1.684.327	972.469

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 2019 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 2019

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

	<b>Euros</b>	
	30/09/2019	30/09/2018
Beneficio Neto	9.541.241	8.232.396
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
<b>Beneficio por acción</b>	<b>2,14</b>	<b>1,85</b>

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.

## **7. Adquisición de acciones propias**

Al 30 de septiembre de 2019, 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 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 septiembre de 2019, 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 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 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, 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 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 ejercicio 2019**

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2019 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 30 de septiembre de 2019, 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**

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

Madrid a 24 de octubre de 2019

D. Marco Colomer Barrigón  
Presidente y Consejero Delegado