

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión
31 de marzo de 2021**

Índice

Informe de gestión	3
1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2021	4
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	8
3. Información Segmentada	9
4. Inversiones Inmobiliarias	11
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	11
6. Beneficios por acción al 31 de marzo de 2021	12
7. Adquisición de acciones propias	12
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	12
9. Principales riesgos de la Sociedad	12
10. Perspectivas ejercicio 2021	14
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	14
12. Hechos posteriores	14

Informe de gestión
Ejercicio 2021
(31 de marzo de 2021)

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Informe de gestión al 31 de marzo de 2021
1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2021

A continuación, se detallan las principales cifras al 31 de marzo de 2021 en comparación con el 31 de marzo de 2020.

Cuenta de resultados	Euros		
	31/03/2021	31/03/2020	+ / -
Ingresos	5.546.169	4.883.479	14%
Arrendamientos	5.501.444	4.856.528	
Prestaciones de servicios varios	44.725	26.951	
Gastos operativos	-463.307	-505.898	-8%
Net operating income (NOI)	5.082.862	4.377.581	16%
Gastos generales	-179.218	-198.682	-10%
Ebitda	4.903.644	4.178.899	17%
Resultado financiero	-58.869	-819.451	-93%
Ebtda	4.844.775	3.359.448	44%
Amortizaciones	-1.388.593	-1.386.916	
Subvenciones	14.088	14.936	
Otros resultados	-	-10.940	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	4.275	353	
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-6.929	-69.520	
Ebt	3.467.616	1.907.361	82%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	3.467.616	1.907.361	82%

Indicadores sectoriales al 31 de marzo de 2021

	Euros					
	31/03/2021	Por acción	31/03/2020	Por acción	31/12/2020	Por acción
Beneficio neto recurrente	3.122.687	0,70	2.510.447	0,56	9.193.157	2,06
Valor neto de los activos	489.414.386	109,93	506.960.575	113,87	483.745.570	108,65
Costes	642.525		701.952		4.460.780	
Ingresos	5.546.169		4.883.479		20.016.216	
Ratio costes/ingresos	11,59%		14,37%		22,86%	
Ratio de desocupación	4,68%		5,32%		4,03%	
Rentabilidad neta	4,72%		3,72%		4,62%	

Principales magnitudes al 31 de marzo de 2021

	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Rentas anualizadas (MME)	25,57	20,52	26,02
FFO (MME)	4,88	4,17	15,47
FFO (€/acción)	1,10	0,94	3,47
GAV (MME) (*)	566,62	551,88	563,20
NAV (MME) (*)	489,41	506,96	483,75
ROA	0,81%	0,47%	2,37%
ROE	1,17%	0,63%	3,23%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r) (*)	157.274	157.692	157.364
% ocupación al cierre (eliminando solares)	92,27%	92,22%	92,58%
Cartera de arrendamientos (MME)	140,95	134,00	148,56
WAULT	7,21	6,53	7,60
LTV	16,01%	15,24%	16,48%
LTV ajustado	16,01%	15,88%	16,65%
Deuda neta (MME)	93,28	90,90	95,44
Beneficio (€/acción)	0,78	0,43	2,12
Dividendo (€/acción)	-	-	1,91
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	2,71%

(*) No incluye los m2e de solares no edificadas

Definiciones de APM:

- **GAV:** Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios; **NAV:** Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios - deuda financiera neta +/- otros activos y pasivos entre los que se incluyen los créditos a empresas del grupo y asociadas.

- **NOI:** Ingresos operativos brutos - Gastos operativos.
- **Ebitda:** NOI - Resto de gastos generales.
- **Ebitda:** Ebitda - resultado financiero.
- **Beneficio neto recurrente:** Resultado de la Sociedad eliminando el resultado derivado de la venta de activos inmobiliarios, deterioros y reversiones, variación del valor razonable de instrumentos de patrimonio, así como el impacto del impuesto sobre sociedades.
- **Rentas anualizadas:** Previsión de las rentas que se van a generar por los activos inmobiliarios en propiedad a 12 meses vista desde la fecha de información en base las condiciones contractuales a dicha fecha.
- **Funds from operations (FFO):** Flujo de caja directo proveniente de las operaciones de la Sociedad, esto es, ingresos por arrendamiento menos gastos de explotación y excepcionales que suponga flujo de caja o movimiento de fondos.

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 31 de marzo de 2021, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 437.339.014 euros. Durante el ejercicio 2021, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

Inversiones realizadas por importe de 2.802.802 euros:

- Durante el primer trimestre del ejercicio 2021, se han producido altas por importe de 2.802.802 euros, correspondiente principalmente a las obras de reforma del Hotel Gran Vía 34 de Madrid por importe de 2.714.616 euros.

Desinversiones realizadas por importe de 192.693 euros:

- Ventas de oficinas (lofts). Durante el ejercicio se ha vendido 1 loft de la promoción de Coslada III (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el periodo de 6.929 euros.

Dividendos:

Dividendos a pagar a los accionistas en el ejercicio 2021:

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2020, que los Administradores de la Sociedad presentarán a los accionistas es la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2020	9.444.108
- Reserva legal	944.411
- Dividendos	8.499.697

El 29 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2020 por un importe de 1,57 euros brutos por acción pagados el mismo 29 de diciembre de 2020, lo que equivale a un importe total bruto de 7.000.000 euros.

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas es la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2020, 1,91 euros por acción de los cuales ya se han pagado a cuenta 1,57 euros por acción.

Dividendos pagados a los accionistas en el ejercicio 2020:

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2019, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobados por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2020, fue la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2019	14.256.779
- Reserva legal	1.425.678
- Reserva voluntaria	304.475
- Dividendos	12.526.626

El dividendo correspondiente al ejercicio 2019 por importe de 12.526.626 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2020 fue íntegramente pagado el 7 de julio de 2020.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 93.280.173 euros (95.436.654 euros al 31 de diciembre de 2020). El detalle de esta es la siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	31/03/2021	31/12/2020
José Abascal, 41	10.374.000	10.944.000
Titán, 13	11.040.946	11.239.286
Conde de Peñalver, 16	7.169.072	7.297.857
Valle de la Fuenfria, 3	8.644.328	8.769.425
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	11.487.840	11.615.880
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	3.975.000	4.150.000
Deuda con garantía hipotecaria	52.691.185	54.016.448
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	472.649	452.847
Préstamo Goya, 59	9.200.000	9.450.000
Préstamo Gran Vía, 55	9.252.850	9.414.000
Préstamos a largo plazo	42.000.000	13.694.398
Intereses devengados pendientes de vencimiento	339.426	330.423
Derivado	393.578	440.811
Deuda sin garantía real	71.658.503	43.782.480
Tesorería	-31.069.515	-2.362.274
Deuda financiera neta	93.280.173	95.436.654

El epígrafe de “Obligaciones y bonos” recoge las dos emisiones de valores de Renta Fija llevadas a cabo por la Sociedad en el ejercicio 2016 contra el “Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015”, por un importe conjunto de 10.000.000 euros.

La TAE media de ambas emisiones para el emisor ha sido del 2,73% anual. Las dos emisiones de valores cotizan en el Mercado Alternativo de renta Fija “MARF” desde el 24 de junio de 2016. Los gastos financieros derivados de las mencionadas emisiones, devengados y pendientes de vencimiento durante el ejercicio 2021, han ascendido a 62.328 euros (62.328 euros en el ejercicio 2020), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los gastos de emisión, registro y mantenimiento de los programas de emisión de valores de renta fija incurridos cada año se encuentran registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad en cada ejercicio, debido a la inmaterialidad de estos. Al 31 de marzo 2021, dichos gastos han ascendido a 5.501 euros (8.335 euros a 31 de marzo de 2020). No ha habido costes ni comisiones de colocación.

Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 52.691.185 euros (54.016.448 euros al 31 de diciembre de 2020) que se encuentra registrada en los epígrafes “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” y “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” y corresponden, principalmente, a préstamos con garantía hipotecaria contratados con CaixaBank, Banco Santander, Banca March y Kutxabank y que al 31 de marzo de 2021 están pendientes de vencimiento y amortización.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha procedido a la contratación de:

- Préstamo a largo plazo por importe de 30.000.000 euros con Banco Santander a tipo fijo que vence el 11 de marzo de 2026. Este préstamo tiene un año de carencia y cuatro de amortización sin garantía real.

El LTV de la Sociedad al 31 de marzo de 2021 es del 16,01% (16,48% al cierre de 2020). Durante el primer trimestre de 2021 la carga hipotecaria existente al 31 de diciembre de 2020 sobre los hoteles situados en Isla Canela por importe de 972.719 euros ha quedado definitivamente cancelada (así como, en consecuencia, el contrato de prestación de garantía hipotecaria suscrito con Isla Canela, S.A.) por lo que al 31 de marzo de 2021 el LTV ajustado coincide con el LTV.

Ingresos: Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 5.546.169 euros (4.883.479 euros al 31 de marzo del 2020). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	31/03/2021	31/03/2020	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	1.075.513	1.418.242	-24,17%	-24,17%
Oficinas	2.368.422	1.529.127	54,89%	54,89%
Comercial	1.755.978	1.603.705	9,50%	9,50%
Industrial	346.255	332.405	4,17%	4,17%
Total	5.546.169	4.883.479	13,57%	13,57%

Los ingresos por rentas han aumentado un +14% entre ejercicios con un aumento generalizado en todas las áreas especialmente el área de comercial y oficinas a excepción del área hotelera que sigue siendo la más penalizada por el efecto del COVID-19. No hay diferencias de variación con relación a la aplicación del criterio "Growth" y "LFLG". Las principales desviaciones se centran en:

- **Hoteles:** Disminución del -24%. Disminución generalizada en todos los hoteles a excepción de Iberostar que aumenta la facturación en un 23% con motivo de las negociaciones del contrato llegadas a cabo en 2020.
- **Oficinas:** Aumento del +55%. Este aumento se debe principalmente a la generación de ingresos de las oficinas situadas en Juan Ignacio Luca de Tena 17 así como de José Abascal 41 que en el primer trimestre de 2020 estaban en reforma y sin generar ingresos.
- **Comercial:** Aumento del +10%. El incremento se debe fundamentalmente al aumento de los ingresos procedentes del local comercial situado en Gran Vía 55 que en el primer trimestre de 2020 estaba en reforma y sin generar ingresos.
- **Industrial:** Aumento del +4% debido a un incremento de la renta de la nave de Daganzo de Arriba.

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	
	31/03/2021	31/12/2020
Menos un año	25.566.943	26.023.053
Entre dos y cinco años	67.566.454	70.503.577
Más de cinco años	47.816.598	52.028.968
Total	140.949.995	148.555.598

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	
	31/03/2021	31/12/2020
Hoteles	5,37	6,70
Oficinas	3,62	3,86
Comercial	13,27	13,08
Industrial	6,58	6,76
Total Promedio	7,21	7,60

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 5.082.862 euros (4.377.581 euros a 31 de marzo del 2020), esto es, un incremento del 16%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Hoteles	957.625	1.256.057
Oficinas	2.054.748	1.251.527
Comercial	1.726.286	1.543.803
Industrial	344.203	326.194
NOI	5.082.862	4.377.581

Al 31 de marzo de 2021, **el Ebitda** es positivo y asciende a 4.903.644 euros (4.178.899 euros en marzo del 2020), esto es, un aumento del +17% entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de marzo de 2021 es negativo por importe de -58.869 euros (-819.451 euros en marzo del 2020). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 17.573 euros (212.564 euros en marzo de 2020) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 2.212 euros (43.398 euros en marzo de 2020).
- Los gastos financieros han ascendido a 482.137 euros (456.238 euros en marzo de 2020) debiéndose el incremento al aumento de la deuda financiera neta entre períodos.
- La Sociedad ha realizado la valoración de su portfolio de acciones cotizadas que mantiene en su activo al cierre del ejercicio obteniendo un ajuste positivo en el valor por importe de 403.483 euros (negativo en 619.176 euros en el primer trimestre del ejercicio 2020).

Al 31 de marzo de 2021 **el Ebtida** es positivo y asciende a 4.844.775 euros (3.359.448 euros en marzo del 2020), esto es, un +44% de aumento entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 1.388.593 euros frente a los 1.386.916 euros del mismo período del ejercicio anterior. Al no haberse producido inversiones relevantes, el gasto por amortización no varía de manera relevante entre ejercicios.

Subvenciones: El ingreso por subvenciones asciende a 14.088 euros (14.936 euros en marzo de 2020).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Durante el ejercicio se ha vendido 1 loft de la promoción de Coslada III (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de 6.929 euros.

Al 31 de marzo de 2021, **el Ebt** es positivo y asciende a 3.467.616 euros (1.907.360 euros en marzo del 2020), esto es, un 82% de aumento entre ejercicios debido principalmente al aumento de ingresos, reducción de costes y mejora en la valoración de las inversiones en acciones cotizadas.

Resultado neto: El resultado neto a 31 de marzo del 2021 ha sido positivo por importe de 3.467.616 euros (1.907.360 euros en marzo del 2020), lo que supone un beneficio neto por acción de 0,78 euros (0,43 euros en marzo de 2020).

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 9 de febrero de 2021 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.

Las variables clave utilizadas en las valoraciones realizadas mediante el método de descuento de Flujos de Caja son:

- Renta actual: las rentas que genera cada inmueble a fecha de valoración y considerando gastos no repercutibles únicamente para los espacios vacíos.
- Estimación de la renta para los espacios vacíos y/o nuevos arrendamientos durante los años de duración del cash-flow.
- Exit Yield: tasa de rentabilidad exigida al final del periodo de valoración por la venta del activo. Al término del periodo de descuento es necesario determinar un valor de salida de la propiedad. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida basada en la renta que está generando el inmueble en el momento de su venta, siempre que la proyección de flujo de caja entienda una renta estabilizada que podemos capitalizar a perpetuidad.
- TIR: es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión, el valor de la tasa de descuento que hace que el VAN sea igual a cero, para un proyecto de inversión dado.
- ERV: Renta de mercado del activo a fecha de valoración.

El resultado de dichas valoraciones generó un resultado neto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 por importe de 184.777 euros (resultado neto positivo de 708.148 euros en el ejercicio 2019).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias a 31 de marzo de 2021 asciende a 566.616.787 euros (563.203.443 euros al cierre del ejercicio 2020). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2021	31/12/2020
Hoteles	145.681.835	142.268.491
Oficinas	181.113.823	181.113.823
Comercial	195.810.240	195.810.240
Industrial	19.583.300	19.583.300
Solares	24.427.590	24.427.590
Total	566.616.787	563.203.443

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 2020 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 de este 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 2021 (31 de marzo)

31/03/2021	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	1.075.513	2.368.422	1.755.978	346.255	-	5.546.169
Costes Indirectos	-117.888	-313.674	-29.692	-2.053	-	-463.307
Margen Neto	957.625	2.054.748	1.726.286	344.203	-	5.082.862
Gastos generales	-34.754	-76.533	-56.743	-11.189	-	-179.218
Ebitda	922.871	1.978.215	1.669.544	333.014	-	4.903.644
% s/ ingresos	85,81%	83,52%	95,08%	96,18%	-	88,41%
Amortizaciones	-539.973	-554.267	-257.964	-36.006	-383	-1.388.593
Subvenciones	14.088	-	-	-	-	14.088
Resultados extraordinarios	-	-	-	-	-	-
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	-6.929	-	-	-	-6.929
Deterioros/Reversión	-	-	4.275	-	-	4.275
Resultado financiero	-	-141.653	-180.390	-	263.174	-58.869
Ebt	396.986	1.275.366	1.235.465	297.008	262.790	3.467.616
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	396.986	1.275.366	1.235.465	297.008	262.790	3.467.616
% s/ ingresos	36,91%	53,85%	70,36%	85,78%	-	62,52%

Ejercicio 2020 (31 de marzo)

31/03/2020	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	1.418.242	1.529.127	1.603.705	332.405	-	4.883.479
Costes Indirectos	-162.185	-277.600	-59.903	-6.211	-	-505.898
Margen Neto	1.256.057	1.251.527	1.543.803	326.194	-	4.377.581
Gastos generales	-57.700	-62.212	-65.246	-13.524	-	-198.682
Ebitda	1.198.356	1.189.315	1.478.557	312.671	-	4.178.899
% s/ ingresos	84,50%	77,78%	92,20%	94,06%	-	85,57%
Amortizaciones	-583.066	-509.272	-258.573	-36.006	-	-1.386.916
Subvenciones	14.936	-	-	-	-	14.936
Resultados extraordinarios	-	-10.935	-5	-	-	-10.940
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	-69.520	-	-	-	-69.520
Deterioros/Reversión	-	-	353	-	-	353
Resultado financiero	9.544	-173.740	-36.080	-	-619.176	-819.452
Ebt	639.771	425.848	1.184.252	276.665	-619.176	1.907.360
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	639.771	425.848	1.184.252	276.665	-619.176	1.907.360
% s/ ingresos	45,11%	27,85%	73,84%	83,23%	-	39,06%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 31 de marzo de 2021 es como sigue:

	Euros						
	31/03/2021			31/03/2020			31/12/2020
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto	Coste neto
Hoteles	1.075.513	19,39%	106.025.973	1.418.242	29,04%	104.536.366	103.845.471
Oficinas	2.368.422	42,70%	142.346.015	1.529.127	31,31%	141.932.231	142.988.883
Comercial	1.755.978	31,66%	88.199.714	1.603.705	32,84%	89.643.270	88.457.678
Industrial	346.255	6,24%	12.846.675	332.405	6,81%	12.990.697	12.882.682
Solares	-	-	23.267.079	-	-	-	23.265.453
Total ingresos	5.546.169	100,00%	372.685.457	4.883.479	100,00%	349.102.564	371.440.168

Al 31 de marzo de 2021, un 19% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 43% por oficinas, el 32% por locales comerciales y el 6% restante por industrial. Se pone de manifiesto un cambio significativo en la composición de los ingresos desde el punto de vista de peso específico motivado por la reducción de los ingresos en el segmento de hoteles como consecuencia del COVID-19.

Al 31 de marzo del 2021, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 89%; los locales comerciales están alquilados en un 66% y el área industrial al 100%. Al 31 de marzo del 2021, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 92% (deducido el efecto de

los solares). La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 157.692 m2 alquilables (sin tener en cuenta la edificabilidad de los solares sin edificar).

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

Zona	Euros			
	31/03/2021		31/03/2020	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	4.465.440	80,51%	3.769.069	77,18%
Huelva	1.080.729	19,49%	1.114.410	22,82%
Total	5.546.169	100,00%	4.883.479	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer trimestre de 2021 se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid concentra el 81% de los ingresos frente al 19% de Huelva.

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 2021, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 92% (92% en marzo de 2020 y 93% en diciembre de 2020) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/12/2020
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	80.135	80.135	80.135
Oficinas	89,56%	88,88%	90,72%	39.347	39.764	39.436
Comercial	66,41%	67,26%	66,58%	23.982	23.982	23.982
Industrial	100,00%	100,00%	100,00%	13.810	13.810	13.810
Total	92,27%	92,22%	92,58%	157.274	157.692	157.364

Durante el primer trimestre de 2021, el índice de ocupación de los bienes inmuebles no se ha mantenido con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2020.

Aun así, 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 generalizada de las rentabilidades esperadas, 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 dependiendo de la rapidez con la que se vayan reduciendo los efectos negativos de la pandemia, especialmente en el segmento de hoteles.

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 la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2021	2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	37,88	77,92
Ratio de operaciones pagadas	39,35	89,43
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,25	67,28
	Euros	
Total pagos realizados	3.548.715	2.989.896
Total pagos pendientes	679.789	3.232.194

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 2020 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 2021

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

	Euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Beneficio Neto	3.467.616	1.907.360
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	0,78	0,43

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 31 de marzo de 2021, 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 de la Sociedad

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y en las políticas del Grupo donde consolida, 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 31 de marzo de 2021, 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.

f) Riesgo de Covid-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la

actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de lo posible los impactos sobre los resultados.

Este hecho, ha provocado que la Sociedad haya tenido que firmar diferentes diferimientos o carencias en los contratos con los arrendatarios de los activos, cuyo efecto se ha visto compensado parcialmente con algún contrato adicional en otros activos.

La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

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 expuesta 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 2021

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2021 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo una vez negociadas las condiciones de estos para adaptarlas en la medida de lo posible a la actual situación descrita derivada por el COVID-19. 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 31 de marzo de 2021, 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

Desde el 31 de marzo de 2021 y hasta la fecha de aprobación de este informe de gestión no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar significativamente a la información detallada en este informe.

Madrid, 29 de abril de 2021

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado