

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

**Informe de Gestión  
31 de marzo de 2020**

# Índice

Informe de gestión	3
1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2020	4
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	9
3. Información Segmentada	11
4. Inversiones Inmobiliarias	13
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	13
6. Beneficios por acción al 31 de marzo de 2020	14
7. Adquisición de acciones propias	15
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	15
9. Principales riesgos de la Sociedad	15
10. Perspectivas ejercicio 2020	16
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	16
12. Hechos posteriores	17

# **Informe de gestión**

Ejercicio 2020

(31 de marzo de 2020)

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**
**Informe de gestión al 31 de marzo de 2020**
**1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2020**

A continuación, se detallan las principales cifras al 31 de marzo de 2020 en comparación con el 31 de marzo de 2019.

Cuenta de resultados	Euros		
	31/03/2020	31/03/2019	+ / -
<b>Ingresos</b>	<b>4.883.479</b>	<b>4.730.120</b>	<b>3,25%</b>
Arrendamientos	4.856.528	4.620.124	
Prestaciones de servicios varios	26.951	109.996	
Gastos operativos	-505.898	-512.119	-1,21%
<b>Net operating income (NOI)</b>	<b>4.377.581</b>	<b>4.218.001</b>	<b>3,83%</b>
Gastos generales	-198.682	-81.094	147,28%
<b>Ebitda</b>	<b>4.178.899</b>	<b>4.136.907</b>	<b>1,02%</b>
Resultado financiero	-819.451	-192.943	324,71%
<b>Ebtda</b>	<b>3.359.448</b>	<b>3.943.964</b>	<b>-14,82%</b>
Amortizaciones	-1.386.916	-1.265.637	
Subvenciones	14.936	14.936	
Otros resultados	-10.940	-	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	353	-	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	-69.520	1.452.369	
<b>Ebt</b>	<b>1.907.361</b>	<b>4.145.632</b>	<b>-53,99%</b>
Impuesto sociedades	-	-	
<b>Resultado neto</b>	<b>1.907.361</b>	<b>4.145.632</b>	<b>-53,99%</b>

**Indicadores sectoriales al 31 de marzo de 2020**

	Euros					
	31/03/2020	Por acción	31/03/2019	Por acción	31/12/2019	Por acción
Beneficio neto recurrente	2.510.447	0,56	2.693.263	0,60	12.278.916	2,76
Valor neto de los activos	506.960.575	113,87	438.705.422	98,54	503.601.975	113,11
Ratio costes/ingresos	14,37%		13,56%		19,39%	
Ratio de vacaciones	5,32%		11,22%		5,27%	
Rentabilidad neta	3,72%		4,51%		4,49%	

**Principales magnitudes al 31 de marzo de 2020**

	31/03/2020	31/03/2019	31/12/2019
Rentas anualizadas (MM€)	20,52	24,46	24,72
FFO (MM€)	4,17	4,14	18,11
FFO (€/acción)	0,94	0,93	4,07
GAV (MM€) (*)	551,88	481,18	550,46
NAV (MM€) (*)	506,96	438,71	503,60
ROA	0,47%	1,01%	3,54%
ROE	0,63%	1,36%	4,72%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	157.692	157.853	158.114
% ocupación al cierre	92,22%	86,32%	92,12%
Cartera de arrendamientos (MM€)	134,00	98,16	140,32
WAULT	6,53	6,38	7,68

	31/03/2020	31/03/2019	31/12/2019
LTV	15,24%	17,74%	14,49%
LTV ajustado	15,88%	18,98%	15,14%
Deuda neta (MM€)	90,90	94,62	85,32
Beneficio (€/acción)	0,43	0,93	3,20
Dividendo (€/acción)	-	-	2,81
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	3,75%

#### 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.
- **Ebtida:** 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 2020, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 408.177.350 euros. Durante el ejercicio 2020, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

#### Inversiones realizadas por importe de 2.234.375 euros:

- Durante el primer trimestre del ejercicio 2020, se han producido altas por importe de 2.234.375 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el inmueble situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 de Madrid por importe de 2.200.199 euros cuya adquisición se realizó el ejercicio anterior. Por otro lado, se han producido altas en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 29.395 euros, y en el edificio de oficinas Orense 62 por importe de 4.781 euros.

#### Desinversiones realizadas por importe de 818.757 euros:

- Ventas de oficinas (lofts). Durante el ejercicio se han vendido 3 loft de la promoción de Coslada III, 2 loft de Vallecas Comercial I (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de 69.520 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 32.471 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

#### Dividendos:

#### Dividendos de la Sociedad a pagar a los accionistas en el ejercicio 2020:

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2019, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas es la siguiente:

	Euros
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>14.256.779</b>
• Reserva legal	1.425.678
• Reserva voluntaria	304.475
• Dividendos	12.526.626

Esta propuesta de distribución del resultado del ejercicio debía ser aprobada por la Junta General Ordinaria

de Accionistas convocada para el 24 de abril de 2020 (ver Nota de “Hechos Posteriores”).

**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:

	<b>Euros</b>
<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 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:** La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 90.902.036 euros (85.319.911 euros al 31 de diciembre de 2019). El detalle de la misma es la siguiente:

<b>Detalle de deuda</b>	<b>Euros</b>	
	<b>31/03/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
José Abascal, 41	10.944.000	11.400.000
Titán, 13	11.834.307	12.032.647
Conde de Peñalver, 16	7.684.214	7.813.000
Plaza de España (Castellón)	459.381	654.910
Valle de la Fuenfría, 3	9.142.475	9.266.083
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	12.000.000	12.000.000
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	4.325.000	4.500.000
<b>Deuda con garantía hipotecaria</b>	<b>56.389.378</b>	<b>57.666.640</b>
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	2.702.186	46.065
Préstamo Goya, 59	9.700.000	9.850.000
Préstamo Gran Vía, 55	9.853.500	10.000.000
Préstamos a largo plazo	3.201.946	3.700.091
Intereses devengados pendientes de vencimiento	354.765	340.708
Derivado	465.934	465.934
<b>Deuda sin garantía real</b>	<b>36.278.331</b>	<b>34.402.798</b>
Tesorería	-1.765.673	-6.749.527
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>90.902.036</b>	<b>85.319.911</b>

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 2020, han ascendido a 193.151 euros (193.151 euros en el ejercicio 2019), 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 los mismos. Al 31 de marzo 2020, dichos gastos han ascendido a 8.335 euros (3.334 euros a 31 de marzo de 2019). No ha habido costes ni comisiones de colocación.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 56.389.378 euros (57.666.640 euros al 31 de diciembre de 2019) 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 2020 están pendientes de vencimiento y amortización.

El LTV de la Sociedad al 31 de marzo de 2020 es del 15,24% (14,49% al cierre de 2019). El LTV ajustado es del 15,88% (15,14% al cierre de 2019). Dicho LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente al 31 de marzo de 2020 sobre los hoteles situados en Isla Canela por importe de 3.828.107 euros (3.828.107 euros al 31 de diciembre de 2019).

**Ingresos:** Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 4.883.479 euros (4.730.120 euros al 31 de marzo del 2019). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	31/03/2020	31/03/2019	“Growth”	“Like for Like Growth”
Hoteles	1.418.242	1.564.874	-9,37%	-9,37%
Oficinas	1.529.127	1.478.468	3,43%	3,43%
Comercial	1.603.705	1.357.011	18,18%	19,53%
Industrial	332.405	329.767	0,80%	0,80%
<b>Total</b>	<b>4.883.479</b>	<b>4.730.120</b>	<b>3,24%</b>	<b>3,58%</b>

Los ingresos por rentas han aumentado un +3,24% entre ejercicios con un aumento generalizado en todas las áreas destacando especialmente el área de comercial y oficinas a excepción del área hotelera. Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones, los ingresos entre ejercicios han incrementado un +3,58%, focalizado de nuevo en el segmento comercial y de oficinas. Las principales desviaciones se centran en:

- **Hoteles:** Disminución del -9,37%. La caída en ingresos se focaliza en los ingresos generados por el Hotel Playa e Iberostar, ambos situados en Isla Canela y son derivados del efecto del Covid-19. El resto de los hoteles han mantenido sus ingresos interanuales.
- **Oficinas:** Aumento del +3,43%. Este aumento se debe principalmente a la generación de ingresos de las oficinas situadas en Valle de la Fuenfría 3 así como de José Abascal 41. La generación de rentas de ambos activos permite compensar la caída de las rentas de las oficinas situadas en Gran Vía 1 y Pradillo 42 derivados del efecto del Covid-19.
- **Comercial:** Aumento del +18,18%. El incremento de debe fundamentalmente al aumento de los ingresos procedentes de los locales comerciales situados en Gran Vía 34 (debido a las nuevas condiciones acordadas a finales del 2019) y Goya 59 (el año pasado no generaba ingresos). Este incremento de rentas en estos dos activos permite compensar la caída de las rentas de Gran Vía 55 (contrato finalizado y actualmente en reforma integral llevada a cabo por un grupo de restauración).
- **Industrial:** Aumento del +0.80% 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	
	31/03/2020	31/12/2019
Menos un año	20.516.846	24.721.653
Entre dos y cinco años	71.157.406	70.914.831
Más de cinco años	42.324.211	44.686.272
<b>Total</b>	<b>133.998.463</b>	<b>140.322.756</b>

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

Tipología	WAULT	
	31/03/2020	31/12/2019
Hoteles	4,57	3,07
Oficinas	3,76	6,41
Comercial	11,90	9,57
Industrial	7,78	8,00
<b>Total Promedio</b>	<b>6,53</b>	<b>7,68</b>

**NOI:** El Net Operating Income es positivo y asciende a 4.377.581 euros (4.218.001 euros a 31 de marzo del 2019), esto es, un incremento del 3,78%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2020	31/03/2019
Hoteles	1.256.057	1.409.203
Oficinas	1.251.527	1.268.901
Comercial	1.543.803	1.217.068
Industrial	326.194	322.828
<b>NOI</b>	<b>4.377.581</b>	<b>4.218.001</b>

Al 31 de marzo de 2020, **el Ebitda** es positivo y asciende a 4.178.899 euros (4.136.907 euros en marzo del 2019), esto es, un aumento del +1,02% entre ejercicios.

**Resultado financiero:** El resultado financiero al 31 de marzo de 2020 es negativo por importe de -819.451 euros (-192.943 euros en marzo del 2019). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 212.564 euros (201.200 euros en marzo de 2019) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 43.398 euros (42.334 euros en marzo de 2019).
- Los gastos financieros han ascendido a 456.238 euros (449.364 euros en marzo de 2019) debiéndose el incremento al aumento de la deuda financiera neta entre períodos.
- Durante el primer trimestre de 2019, la Sociedad adquirió 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 cierre del trimestre el valor de mercado de dichas acciones asciende a 383.610 euros por lo que la Sociedad ha registrado una pérdida por valoración de activos financieros disponibles para la venta de 619.176 euros.

Al 31 de marzo de 2020 **el Ebtida** es positivo y asciende a 3.359.448 euros (3.943.964 euros en marzo del 2019), esto es, un -14,83% de disminución entre ejercicios.

**Amortizaciones:** El gasto por amortizaciones ha sido de 1.386.916 euros frente a los 1.265.637 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 9,58% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar entre los dos períodos.

**Subvenciones:** El ingreso por subvenciones asciende a 14.936 euros (14.936 euros en marzo de 2019).

**Resultado enajenación de activos inmobiliarios:** Al 31 de marzo de 2020 se han vendido 3 loft en Coslada III y 2 en Vallecas Comercial I, que ha supuesto una pérdida neta en el período de 69.520 euros (beneficio neto de 1.452.369 euros a 31 de marzo de 2019). Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 32.471 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Al 31 de marzo de 2020, **el Ebt** es positivo y asciende a 1.907.360 euros (4.145.632 euros en marzo del 2019), esto es, un 53,99% de disminución entre ejercicios principalmente porque en el 2019 hubo un beneficio generado por la venta de inversiones inmobiliarias derivadas de la operación de compra del



edificio de Juan Ignacio Luca de Tena 17, por importe de 1.475.597 euros y por las pérdidas registradas en valoración de activos financieros disponibles para la venta.

**Resultado neto:** El resultado neto a 31 de marzo del 2020 ha sido positivo por importe de 1.907.360 euros (4.145.632 euros en marzo del 2019), lo que supone un beneficio neto por acción de 0,43 euros (0,93 euros en marzo de 2019), esto es, un 117,35% de disminución 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 5 de febrero de 2020 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.

### **Impacto del Covid-19**

Desde el mes de diciembre de 2019, el Covid-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

### **En la valoración de los activos inmobiliarios**

En este sentido, del análisis de sensibilidad realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. en el cálculo de las valoraciones realizadas con motivo del cierre anual de cuentas de la sociedad referido anteriormente, se desprende lo siguiente:

- Por cada +/- 0,25% de variación en el Yield, implica un impacto en el valor bruto de los activos de unos 27 millones de euros aproximadamente.

- Por cada +/- 0,10% de variación en el ERV, implica un impacto en el valor bruto de los activos de unos 25 millones de euros aproximadamente.
- Por cada +/- 0,25% de variación en la TIR, implica un impacto en el valor bruto de los activos de unos 3 millones de euros aproximadamente.

### En la generación de rentas

Como consecuencia de los efectos derivados del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19; el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19; y el Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el Covid-19, la Sociedad ha estado negociando con sus arrendatarios moratorias, reducciones y carencias en las rentas de ciertos inmuebles, previendo algunos de los contratos, que en caso de fuerza mayor, se suspende el pago de la renta (especialmente en el caso de los Hoteles). El impacto en las rentas del ejercicio 2020 derivado de dichas negociaciones se resume por tipología de activo en la siguiente tabla:

	Euros		
	Real 2019	Post Covid-19 2020	Pre Covid-19 2020
Hoteles	9.134.143	2.731.221	9.033.831
Oficinas	6.030.013	8.074.532	8.558.713
Comercial	5.897.775	5.602.013	7.239.913
Industrial	1.355.022	1.313.762	1.380.077
<b>Total</b>	<b>22.416.954</b>	<b>17.721.528</b>	<b>26.212.535</b>

El mayor impacto se pone de manifiesto en el área de Hoteles con una caída en la previsión de ingresos del 70% con respecto a los obtenidos en 2019 y a la previsión del ejercicio en curso antes de los acontecimientos descritos. En el área de Oficinas sin embargo, se pone de manifiesto un incremento del 34% en la previsión de ingresos actualizada con respecto al ejercicio 2019 debido a la entrada en vigor de importantes contratos como el asociado al edificio situado en Juan Ignacio Luca de Tena, 17 pero una caída del 6% con respecto a la estimación inicial. El área Comercial sufre un descenso del 5% con respecto al ejercicio 2019 y una caída del 23% respecto de la estimación del ejercicio 2020 antes de la aparición de los efectos del Covid-19. El área industrial no sufre efectos relevantes. En definitiva, de las negociaciones llevadas a cabo en las últimas semanas se desprende una caída de ingresos esperados para el ejercicio 2020 de un 21% con respecto a los obtenidos en el ejercicio 2019 y de un 32% en comparación con la estimación del año en condiciones pre Covid-19.

El resultado de dichas valoraciones generó un resultado neto positivo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 por importe de 708.148 euros (1.558.297 euros en el ejercicio 2018).

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas al 31 de diciembre de 2019 (sin tener en cuenta el posible impacto del Covid-19), 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 202.775.568 euros (201.502.543 euros al 31 de diciembre de 2019), vinculados principalmente, a los inmuebles situados en la calle Gran Vía, 34, calle Conde de Peñalver, 16, calle Titán, 13, calle José Abascal, 41, calle Gran Vía, 55, calle Juan Ignacio Luca de Tena, 17 y calle Pradillo 42 todos ellos situados en Madrid así como Hotel Barceló, Hotel Meliá y Hotel Iberostar de Isla Canela y Hotel Tryp Cibeles de Madrid.

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias a 31 de marzo de 2020 asciende a 551.878.132 euros (550.462.514 euros al cierre del ejercicio 2019). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	Euros	
	31/03/2020	31/12/2019
Hoteles	151.090.020	151.060.625
Oficinas	184.201.132	182.814.909
Comercial	198.876.510	198.876.510
Industrial	17.710.470	17.710.470
<b>Total</b>	<b>551.878.132</b>	<b>550.462.514</b>

Durante el primer trimestre del ejercicio 2020, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha aumentado en 1.415.618 euros, esto es, un 0,26%, siendo los principales movimientos los siguientes:

- Inversiones en Capex por reforma de oficinas (2.200.199 euros).
- Otras inversiones en Capex por importe de 29.395 euros en hoteles y en oficinas 4.782 euros.
- Desinversión en activos inmobiliarios en el segmento de oficinas 818.757 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 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 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 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
<b>Margen Neto</b>	<b>1.256.057</b>	<b>1.251.527</b>	<b>1.543.803</b>	<b>326.194</b>	-	<b>4.377.581</b>
Gastos generales	-57.700	-62.212	-65.246	-13.524	-	-198.682
<b>Ebitda</b>	<b>1.198.356</b>	<b>1.189.315</b>	<b>1.478.557</b>	<b>312.671</b>	-	<b>4.178.899</b>
% 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
Rtdo. enajenación activos inmobiliarios	-	-69.520	-	-	-	-69.520
Deterioros/Reversión	-	-	353	-	-	353
Resultado financiero	9.544	-173.740	-36.080	-	-619.176	-819.452
<b>Ebt</b>	<b>639.771</b>	<b>425.848</b>	<b>1.184.252</b>	<b>276.665</b>	<b>-619.176</b>	<b>1.907.360</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>639.771</b>	<b>425.848</b>	<b>1.184.252</b>	<b>276.665</b>	<b>-619.176</b>	<b>1.907.360</b>
% s/ ingresos	45,11%	27,85%	73,84%	83,23%	-	39,06%

**Ejercicio 2019 (31 de marzo)**

31/03/2019	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	1.564.874	1.478.468	1.357.011	329.767	-	4.730.120
Costes Indirectos	-155.671	-209.566	-139.943	-6.939	-	-512.120
<b>Margen Neto</b>	<b>1.409.203</b>	<b>1.268.901</b>	<b>1.217.068</b>	<b>322.828</b>	-	<b>4.218.001</b>
Gastos generales	-26.828	-25.347	-23.265	-5.654	-	-81.094
<b>Ebitda</b>	<b>1.382.375</b>	<b>1.243.554</b>	<b>1.193.804</b>	<b>317.174</b>	-	<b>4.136.907</b>
% s/ ingresos	88,34%	84,11%	87,97%	96,18%	-	87,46%
Amortizaciones	-593.906	-377.151	-258.574	-36.006	-	-1.265.637
Subvenciones	14.936	-	-	-	-	14.936
Resultados extraordinarios	-	-	-	-	-	-
Rtdo. enajenación activos inmobiliarios	-	-23.228	1.475.597	-	-	1.452.369
Resultado financiero	-	-168.754	-90.388	-	66.199	-192.943
<b>Ebt</b>	<b>803.404</b>	<b>674.421</b>	<b>2.320.439</b>	<b>281.169</b>	<b>66.199</b>	<b>4.145.632</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>803.404</b>	<b>674.421</b>	<b>2.320.439</b>	<b>281.169</b>	<b>66.199</b>	<b>4.145.632</b>
% s/ ingresos	51,34%	45,62%	171,00%	85,26%	-	87,64%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 31 de marzo de 2020 es como sigue:

	Euros					
	31/03/2020			31/03/2019		31/12/2019
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	1.418.242	29,04%	104.536.366	1.564.874	33,08%	105.070.931
Oficinas	1.529.127	31,31%	141.932.231	1.478.468	31,26%	140.961.102
Comercial	1.603.705	32,84%	89.643.270	1.357.011	28,69%	89.901.235
Industrial	332.405	6,81%	12.990.697	329.767	6,97%	13.026.704
<b>Total ingresos</b>	<b>4.883.479</b>	<b>100,00%</b>	<b>349.102.564</b>	<b>4.730.120</b>	<b>100,00%</b>	<b>348.959.971</b>

Al 31 de marzo de 2020, un 29% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 31% por oficinas, el 33% por locales comerciales y el 7% restante por industrial. Al 31 de marzo del 2020, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 89%; los locales comerciales están alquilados en un 67% y el área industrial al 100%. Al 31 de marzo del 2020, el grado de

ocupación de los activos inmobiliarios es del 92%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 157.692 m<sup>2</sup> alquilables.

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

Zona	Euros			
	31/03/2020		31/03/2019	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	3.769.069	77,18%	3.457.798	72,50%
Huelva	1.114.410	22,82%	1.272.323	27,50%
<b>Total</b>	<b>4.883.479</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.730.120</b>	<b>100,00%</b>

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer trimestre de 2020 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 77%, seguido de Huelva con un 23%.

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 2020, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 92,22% (86,32% en marzo de 2019 y 92,12% en diciembre de 2019) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m <sup>2</sup> sobre rasante		
	31/03/2020	31/03/2019	31/12/2019	31/03/2020	31/03/2019	31/12/2019
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	80.135	80.135	80.135
Oficinas	88,88%	69,16%	88,43%	39.764	40.856	40.186
Comercial	67,26%	60,95%	67,41%	23.982	23.052	23.982
Industrial	100,00%	100,00%	100,00%	13.810	13.810	13.810
<b>Total</b>	<b>92,22%</b>	<b>86,32%</b>	<b>92,12%</b>	<b>157.692</b>	<b>157.853</b>	<b>158.114</b>

Durante el primer trimestre de 2020, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha incrementado ligeramente con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2019.

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.

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.

	2020	2019
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	77,92	75,72
Ratio de operaciones pagadas	89,43	73,76
Ratio de operaciones pendientes de pago	67,28	77,68
	<b>Euros</b>	
Total pagos realizados	2.989.896	7.395.094
Total pagos pendientes	3.232.194	2.472.056

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).

Aunque durante el ejercicio 2020 el período medio de pago ha sido de 77,92 días, superior al legalmente establecido, se ha debido principalmente a los pactos privados a los que la Sociedad ha llegado con determinados subcontratistas de obras de reformas de sus edificios.

## 6. Beneficios por acción al 31 de marzo de 2020

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

	<b>Euros</b>	
	<b>31/03/2020</b>	<b>31/03/2019</b>
Beneficio Neto	1.907.360	4.145.632
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
<b>Beneficio por acción</b>	<b>0,43</b>	<b>0,93</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 31 de marzo de 2020, 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 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 31 de marzo de 2020, 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 comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026 vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 11.400.000 euros contratado en el ejercicio 2017 sobre el inmueble situado en la calle José Abascal 41 de Madrid.

#### **e) Riesgos del negocio inmobiliario**

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

#### **f) Riesgo de Covid-19**

Desde el mes de diciembre de 2019, el Covid-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

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 2020**

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2020 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo una vez negociadas las condiciones de los mismos 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 2020, 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 2020 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 a excepción de lo siguiente:

- La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 debía haber sido aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas convocada para el 24 de abril de 2020. El Consejo de Administración de la Sociedad acordó en su reunión del 15 de abril de 2020, desconvocar la Junta General Ordinaria de Accionistas convocada. Dicha Junta General Ordinaria fue convocada mediante acuerdo adoptado con fecha 21 de febrero de 2020 por el Consejo de Administración.
- La desconvocatoria de la Junta General Ordinaria se produce con motivo de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19 y de las medidas adoptadas mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19 (y normas posteriores), el cual estaba inicialmente previsto que durara hasta las 00:00 del día 29 de marzo de 2020, posteriormente se amplió hasta las 00:00 del día 12 de abril de 2020, si bien su duración se ha ampliado nuevamente, por segunda vez, hasta las 00:00 del día 26 de abril de 2020, en las mismas condiciones establecidas en el Real Decreto 463/2020, quedando, por tanto, incluida la fecha de celebración prevista de la Junta General Ordinaria convocada dentro del periodo de estado de alarma ampliado, por lo que el Consejo de Administración ha considerado prudente, y más adecuado a la mejor preservación del interés de la Sociedad y sus accionistas, la desconvocatoria de la citada Junta General.

Madrid, 30 de abril de 2020

D. Marco Colomer Barrigón  
Presidente y Consejero Delegado