

# **Informe de Gestión**

30 de junio de 2018

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

### Informe de gestión al 30 de junio de 2018

#### 1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2018

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

Cuenta de resultados	Euros		
	30/06/2018	30/06/2017	+ / -
Ingresos	8.578.797	8.454.734	1,47%
<b>Net operating income (NOI)</b>	<b>7.735.397</b>	<b>7.750.762</b>	<b>-0,20%</b>
Gastos generales	-199.087	-180.908	10,05%
<b>Ebitda</b>	<b>7.536.309</b>	<b>7.569.854</b>	<b>-0,44%</b>
Resultado financiero	-195.473	-157.606	24,03%
<b>Ebtda</b>	<b>7.340.836</b>	<b>7.412.248</b>	<b>-0,96%</b>
Amortizaciones	-2.451.743	-2.418.116	
Subvenciones	29.871	54.358	
Deterioro/Reversión	723	-7.312	
Otros resultados	-1.745	-13.861	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	-90.055	-85.405	
Rdo. enajenación activos financieros	-	441.239	
<b>Ebt</b>	<b>4.827.887</b>	<b>5.383.151</b>	<b>-10,33%</b>
Impuesto sociedades	-	-415.516	
<b>Resultado neto</b>	<b>4.827.887</b>	<b>4.967.635</b>	<b>-2,83%</b>

#### Indicadores sectoriales al 30 de junio de 2018

	Euros			
	30/06/2018	Por acción	30/06/2017	Por acción
Beneficio neto recurrente	4.917.942	1,10	5.475.868	1,23
Valor neto de los activos	402.853.054	90,48	377.636.905	84,82
Ratio costes/ingresos	12,15%		10,46%	
Ratio de desocupación	9,21%		13,71%	
Rentabilidad neta	4,95%		4,75%	

Asimismo, los datos a 31 de diciembre de 2017 fueron los siguientes:

	Euros	
	31/12/2017	Por acción
Beneficio neto recurrente	12.886.919	2,89
Valor neto de los activos	404.273.305	90,80
Ratio costes/ingresos	14,54%	
Ratio de desocupación	13,94%	
Rentabilidad neta	4,82%	

**Principales magnitudes al 30 de junio de 2018, 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2017**

	30/06/2018	30/06/2017	31/12/2017
Rentas anualizadas (MM€)	23,76	21,62	22,89
FFO (MM€)	7,35	7,55	17,85
FFO (€/acción)	1,65	1,70	4,01
Valor activos inmobiliarios (MM€)	436,09	392,48	408,92
GAV (MM€)	472,80	440,99	465,20
NAV (MM€)	402,85	377,64	404,27
Activos en gestión s/r (número)	198	208	204
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	150.265	141.512	143.127
% ocupación al cierre	94,41 %	89,80 %	87,93 %
WAULT	5,98	6,71	5,89
LTV	14,79 %	14,37 %	13,10 %
LTV ajustado	16,78 %	17,32 %	15,51 %
Deuda neta (MM€)	69,94	63,35	60,92
Beneficio (€/acción)	1,08	1,12	2,96
Dividendo (€/acción)	-	-	2,67
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	3,78 %

**Inversiones inmobiliarias (bruto):** Al 30 de junio de 2018, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 378.115.518 euros. Durante el ejercicio 2018, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

- **Inversiones realizadas por importe de 26.655.731 euros:**
  - Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones sociales de la sociedad denominada Bensell Mirasierra S.L.U. por importe de 17.623.669 euros cuyo único activo inmobiliario es un edificio de oficinas situado en la calle Valle de la Fuenfría 3 de Madrid, con una superficie alquilable de 5.987 m2 (actualmente alquilado en un 100% a Acuntia, S.A., Exterior Media Spain, S.A. y Nace Schools).
  - Con fecha 11 de abril de 2018, la Sociedad ha procedido a la adquisición de un inmueble situado en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, compuesto por un local comercial de 1.678 metros cuadrados útiles distribuido en dos plantas y sótano de 929 metros cuadrados para plazas de garaje. El coste total de la compraventa ha ascendido a 6.830.220 euros.
  - Adicionalmente, en el primer semestre de 2018 se han activado costes en los hoteles por importe de 15.836 euros.
  - Dentro del epígrafe “Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos” del balance al 30 de junio de 2018 adjunto, se han producido altas por importe de 2.122.047 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el edificio situado en la calle Orense por importe 550.229 euros, en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 1.005.222 euros, en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 535.741 euros y en el edificio situado en José Abascal 41 por importe de 30.855 euros, que están actualmente bajo un programa de remodelación.

- Asimismo, durante los primeros seis meses del ejercicio 2018, ha finalizado la reforma del Hotel Meliá de Isla Canela, lo que ha supuesto el traspaso de los costes asociados a la misma, de “Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos” a “Inversiones inmobiliarias” por importe de 559.043 euros.
- En relación a los inmuebles que continúan afectados por el mencionado programa de reformas a 30 de junio de 2018, los presupuestos de remodelación son los siguientes: en el caso de Pradillo 42, el presupuesto de remodelación asciende a 3.600.000 euros (ya incurrido por importe de 1.759.374 euros), en el de Orense 62 es de 1.500.000 euros (ya incurrido por importe de 1.014.090 euros), en y en José Abascal 41 es de 3.990.000 euros (ya incurrido por importe de 30.856 euros).
- **Desinversiones realizadas por importe de 2.400.163 euros:**
  - Venta de cuatro inmuebles en Sanchinarro VI y tres en Sanchinarro VII (coste bruto por importe de 1.612.531 euros), así como a la venta de cuatro oficinas en Coslada III (coste bruto por importe de 787.632 euros), que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta de 90.055 euros, que ha sido registrada en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 30 de junio de 2018 adjunta. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 198.605 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

#### **Dividendos:**

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

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

	<b>Euros</b>
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>13.200.418</b>
● Reserva legal	1.320.042
● Dividendos	11.880.376

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

Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2017:

El resultado neto positivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 ascendió a 15.682.656 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 29 de junio de 2017, se aprobó la siguiente distribución de resultados del ejercicio 2016. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

Distribución del resultado neto del ejercicio 2016	Euros
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>15.682.656</b>
• Reservas primera aplicación PGC	156.252
• Reserva legal	1.568.266
• Dividendos	13.958.138

**Deuda financiera neta:** La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 69.943.953 euros (60.921.780 euros al 31 de diciembre de 2017). El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
José Abascal, 41	11.400.000	11.400.000
Titán, 13	13.222.689	13.619.370
Conde de Peñalver, 16	8.585.714	8.843.286
Plaza de España (Castellón)	1.811.309	2.228.383
Valle de la Fuenfría, 3	10.000.000	-
<b>Deuda con garantía hipotecaria</b>	<b>45.019.712</b>	<b>36.091.039</b>
Obligaciones y bonos	10.004.795	10.130.822
Pólizas de crédito dispuestas	9.882.279	9.861.670
Préstamos a largo plazo	7.770.047	6.108.234
Intereses devengados pendientes de vencimiento	112.658	152.622
Derivado	136.687	136.687
<b>Deuda sin garantía real</b>	<b>27.906.466</b>	<b>26.390.035</b>
Tesorería	-2.982.225	-1.559.294
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>69.943.953</b>	<b>60.921.780</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. Con fecha 29 de junio de 2018 se ha pagado el segundo cupón de ambas emisiones por importe de 250.000 euros (el primer cupón fue pagado con fecha 23 de junio de 2017 por importe bruto de 250.000 euros) que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por la parte devengada en el ejercicio actual.

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 45.019.712 euros (36.091.039 euros al 30 de junio de 2017) que se encuentra registrada en los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" contratados con Caixabank, Banco Santander, Banca March y Kutxabank.

Dichos préstamos hipotecarios hacen referencia a un préstamo de Caixabank en el que la Sociedad se subroga en el proceso de adquisición de los locales adquiridos en el ejercicio 2011 en Plaza de España (Castellón), así como a la contratación por parte de la Sociedad, en el ejercicio 2015 de dos préstamos con garantía hipotecaria con Banco Santander sobre el inmueble de uso comercial situado en Conde de Peñalver 16 (Madrid) y el edificio de oficinas de la calle Titán 13 (Madrid). Asimismo, en el ejercicio 2017, la Sociedad contrató un nuevo préstamo hipotecario con Banca March para financiar la adquisición del edificio de oficinas adquirido en diciembre de 2016, situado en José Abascal, 41 (Madrid). Sobre el mencionado préstamo hipotecario, 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. Por último, con fecha 29 de junio de 2018, la Sociedad ha contratado un nuevo préstamo hipotecario con Banca March para financiar la adquisición del edificio de oficinas adquirido en marzo de 2018, situado en Valle de la Fuenfría, 3 (Madrid).

Adicionalmente, la Sociedad tiene contratadas al 30 de junio de 2018 diferentes pólizas de préstamo sin garantía real por importe de 7.770.047 euros (6.108.234 euros al 30 de junio de 2017) así como líneas de crédito de circulante que a dicha fecha se encuentran dispuestas por importe de 9.882.279 euros (9.861.670 euros al 30 de junio de 2017). Todas estas fuentes de financiación están contratadas con entidades financieras de primer nivel en condiciones de mercado.

El LTV de la Sociedad al 30 de junio de 2018 es del 14,79%. El LTV ajustado es del 16,78%. Dicho LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (9.403.568 euros al 30 de junio de 2018).

**Ingresos:** Al 30 de junio de 2018, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 8.578.797 euros (8.454.734 euros al 30 de junio de 2017). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2018	30/06/2017
Hoteles	2.720.280	2.656.374
Oficinas	2.668.047	2.709.317
Comercial	2.538.547	2.422.461
Industrial	651.923	644.832
Otros	-	21.750
<b>Ingresos</b>	<b>8.578.797</b>	<b>8.454.734</b>

**NOI:** El Net Operating Income es positivo y asciende a 7.735.309 euros (7.750.762 euros al 30 de junio de 2017). El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2018	30/06/2017
Hoteles	2.361.886	2.373.567
Oficinas	2.407.850	2.401.552
Comercial	2.320.603	2.326.462
Industrial	645.058	640.188
Otros	-	8.993
<b>NOI</b>	<b>7.735.397</b>	<b>7.750.762</b>

Al 30 de junio de 2018, **el Ebitda** es positivo y asciende a 7.536.309 euros (7.569.854 euros en junio de 2017).

**Deterioro/Reversión:** se han revertido deterioros de créditos comerciales por importe de 723 euros (dotación de 7.312 euros en junio del 2017).

**Resultado enajenación de activos inmobiliarios:** Al 30 de junio de 2018 se han vendido 3 loft de Sanchinarro VII, 4 lofts en Coslada III y 4 en Sanchinarro VI (coste bruto por importe de 2.400.163 euros), que han generado pérdida neta de 90.055 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 198.605 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

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

**Resultado financiero:** El resultado financiero al 30 de junio de 2018 es negativo por importe de -195.473 euros (negativo en -157.606 euros en junio del 2017). Los ingresos financieros derivados del sistema de financiación al grupo han ascendido a 355.366 euros (462.110 euros en junio de 2017). Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 584.262 euros (620.075 euros en junio de 2017) y se derivan de la financiación que la Sociedad mantiene con entidades de crédito.

**Amortizaciones:** El gasto por amortizaciones ha sido de 2.451.743 euros frente a los 2.418.116 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 1% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar durante el primer semestre del ejercicio 2018.

**Impuesto de sociedades:** al 30 de junio de 2018 no se ha registrado gasto por impuesto de sociedades (gasto de 415.516 euros al 30 de junio de 2017, derivado del efecto fiscal sobre la plusvalía obtenida por la venta realizada en el primer trimestre de 2017 de la totalidad de acciones que la Sociedad tenía sobre otra SOCIMI cotizada).

**Resultado neto:** Al 30 de junio de 2018 ha sido positivo por importe de 4.827.887 euros (4.967.635 euros al 30 de junio de 2017) lo que supone un beneficio neto por acción de 1,08 euros (1,12 euros en junio de 2017).

## 2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad realiza una valoración externa e independiente de sus activos a cierre de cada

ejercicio. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2017, encargó a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de los activos de la Sociedad, la cual ha sido emitida con fecha 30 de enero de 2018 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2017. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

Durante el primer semestre de 2018, los Administradores de la Sociedad consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2017 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración por lo que consideran que los valores de mercado de los activos la Sociedad al cierre del primer semestre del ejercicio 2018 son similares a los del cierre del ejercicio 2017. Adicionalmente se han incluido también en el cómputo, las valoraciones de los nuevos activos adquiridos en el ejercicio 2018 basadas en las valoraciones realizadas por expertos independientes a efectos de la obtención de financiación hipotecaria.

El resultado de dichas valoraciones generó un resultado neto positivo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 por importe de 512.676 euros (1.040.347 euros en el ejercicio 2016). No ha habido efectos en la cuenta de resultados del ejercicio 2018.

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 111.219.078 euros (105.556.969 euros al 31 de diciembre de 2017), vinculados principalmente, a los locales situados en la calle Gran Vía, 34 de Madrid, calle Conde de Peñalver, 16 de Madrid, calle Gran Vía, 55 de Madrid, Hotel Barceló Isla Canela, Hotel Tryp Cibeles de Madrid y la nave industrial situada en Daganzo de Arriba de Madrid.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2018 asciende a 436.094.323 euros (408.916.862 euros al 31 de diciembre de 2017). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Hoteles	131.664.094	131.098.507
Oficinas	121.310.806	102.013.723
Comercial	165.512.523	158.197.306
Industrial	17.606.900	17.606.900
<b>Total</b>	<b>436.094.323</b>	<b>408.916.436</b>

### 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 de la Sociedad, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 2018 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Industrial
- Otros

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 de 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 de 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 de la Sociedad que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

### Cuenta de resultados segmentada

#### Ejercicio 2018

30/06/2018	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	2.720.280	2.668.047	2.538.547	651.923	-	8.578.797
Costes Indirectos	-358.394	-260.197	-217.945	-6.864	-	-843.400
<b>Margen Neto</b>	<b>2.361.886</b>	<b>2.407.850</b>	<b>2.320.603</b>	<b>645.058</b>	-	<b>7.735.397</b>
Gastos generales	-63.129	-61.917	-58.912	-15.129	-	-199.087
<b>Ebitda</b>	<b>2.298.757</b>	<b>2.345.932</b>	<b>2.261.691</b>	<b>629.929</b>	-	<b>7.536.309</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>84,50%</b>	<b>87,93%</b>	<b>89,09%</b>	<b>96,63%</b>	-	<b>87,85%</b>
Amortizaciones	-1.222.154	-421.080	-736.498	-72.011	-	-2.451.743
Subvenciones	-	29.871	-	-	-	29.871
Resultados extraordinarios	-	-1.745	-	-	-	-1.745
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-90.055	-	-	-	-90.055
Deterioro/Reversión	-	650	73	-	-	723
Resultado financiero	-	-175.781	-81.843	-	62.150	-195.473
<b>Ebt</b>	<b>1.076.603</b>	<b>1.687.792</b>	<b>1.443.423</b>	<b>557.918</b>	<b>62.150</b>	<b>4.827.887</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>1.076.603</b>	<b>1.687.792</b>	<b>1.443.423</b>	<b>557.918</b>	<b>62.150</b>	<b>4.827.887</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>39,58%</b>	<b>63,26%</b>	<b>56,86%</b>	<b>85,58%</b>	-	<b>56,28%</b>

**Ejercicio 2017**

30/06/2017	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	2.656.374	2.709.317	2.422.461	644.832	21.750	8.454.734
Costes Indirectos	-282.807	-307.765	-95.998	-4.644	-12.757	-703.972
<b>Margen Neto</b>	<b>2.373.567</b>	<b>2.401.552</b>	<b>2.326.462</b>	<b>640.188</b>	<b>8.993</b>	<b>7.750.762</b>
Gastos generales	-56.986	-58.122	-51.968	-13.833	-	-180.908
<b>Ebitda</b>	<b>2.316.581</b>	<b>2.343.430</b>	<b>2.274.495</b>	<b>626.355</b>	<b>8.993</b>	<b>7.569.854</b>
% s/ ingresos	87,21%	86,50%	93,89%	97,13%	41,35%	89,53%
Amortizaciones	-1.239.550	-531.658	-573.991	-72.011	-906	-2.418.116
Subvenciones	54.359	-	-	-	-	54.359
Resultados extraordinarios	-	-19.061	5.200	-	-	-13.861
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-85.405	-	-	-	-85.405
Rtdo. enajen. activos financ.	-	-	-	-	441.239	441.239
Deterioro/Reversión	-	-	-7.312	-	-	-7.312
Resultado financiero	-	-277.621	-92.364	-	212.379	-157.606
<b>Ebt</b>	<b>1.131.390</b>	<b>1.429.685</b>	<b>1.606.027</b>	<b>554.343</b>	<b>661.706</b>	<b>5.383.151</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-415.516	-415.516
<b>Resultado neto</b>	<b>1.131.390</b>	<b>1.429.685</b>	<b>1.606.027</b>	<b>554.343</b>	<b>246.190</b>	<b>4.967.635</b>
% s/ ingresos	42,59%	52,77%	66,30%	85,97%	1131,91%	58,76%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017, es como sigue:

	Euros						
	30/06/2018			30/06/2017			31/12/2017
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto	Coste neto
Hoteles	2.720.280	31,71%	107.735.332	2.656.374	31,42%	109.567.409	108.404.530
Oficinas	2.668.047	31,10%	111.004.245	2.709.317	32,04%	95.012.317	95.170.760
Comercial	2.538.547	29,59%	92.892.931	2.422.461	28,65%	87.524.644	86.469.429
Industrial	651.923	7,60%	13.242.737	644.832	7,63%	13.386.761	13.314.748
Otros	-	-	-	21.750	0,26%	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>8.578.797</b>	<b>100,00%</b>	<b>324.875.245</b>	<b>8.454.734</b>	<b>100,00%</b>	<b>305.491.131</b>	<b>303.359.467</b>

Es importante señalar que al 30 de junio de 2018, un 32% de los ingresos son generados por los activos hoteleros (31% al 30 de junio de 2017), un 31% por oficinas (32% al 30 de junio de 2017), el 30% por locales comerciales (29% al 30 de junio de 2017) y el 8% restante por industrial (8% al 30 de junio de 2017). Al cierre de junio de 2018, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 78%; los locales comerciales están alquilados en un 67% y el área industrial al 100%. Al 30 de junio de 2018, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 94,41% (87,93% al 31 de diciembre de 2017). La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 150.265 m<sup>2</sup> alquilables y 198 activos en gestión (142.512 m<sup>2</sup> alquilables y 208 activos en gestión al 31 de diciembre de 2017).

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

Zona	Euros			
	30/06/2018		30/06/2017	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	6.408.139	74,70%	6.264.252	74,09%
Huelva	2.170.657	25,30%	2.115.094	25,02%
Castellón	-	-	75.388	0,89%
<b>Total</b>	<b>8.578.797</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.454.734</b>	<b>100,00%</b>

Desde un punto de vista geográfico, la mayor parte de los ingresos 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 75% (74% al 30 de junio de 2017), seguido de Huelva con un 25% (25% al 30 de junio de 2017) y de Castellón con un 0% (1% al 30 de junio de 2017).

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza toda la actividad en Madrid y Huelva, siendo, la proporción entre Madrid y Huelva del 75%:25%.

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 junio de 2018, el grado de ocupación de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 94,41% en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Segmentos	30/06/2018		30/06/2017	
	% ocupación	m2 sobre rasante	% ocupación	m2 sobre rasante
Hoteles	100,00%	80.135	100,00%	80.135
Oficinas	78,40%	32.285	80,20%	26.997
Comercial	66,71%	24.035	57,48%	22.357
Industrial	100,00%	13.810	100,00%	13.810
<b>Total</b>	<b>94,41%</b>	<b>150.265</b>	<b>89,90%</b>	<b>143.299</b>

#### 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 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 de locales comerciales con arrendatarios que tienen

buenas calificaciones de solvencia.

#### 5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	2018	2017
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	75,19	48,10
Ratio de operaciones pagadas	80,32	47,22
Ratio de operaciones pendientes de pago	61,30	51,60
	<b>Euros</b>	
Total pagos realizados	3.086.268	2.554.571
Total pagos pendientes	1.043.974	637.700

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

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

## 6. Beneficios por acción al 30 de junio de 2018

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

	Euros		
	30/06/2018	30/06/2017	31/12/2017
Beneficio Neto	4.827.887	4.967.635	13.200.418
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197	4.452.197
<b>Beneficio por acción</b>	<b>1,08</b>	<b>1,12</b>	<b>2,96</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.

Al 30 de junio de 2018 y al 30 de junio del 2017, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

## 7. Adquisición de acciones propias

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

## 8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La compañía no realiza actividades de investigación y desarrollo.

## 9. Principales riesgos del Grupo

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 junio de 2018, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

**d) Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad tiene varios préstamos a largo plazo que financian, principalmente, activos a largo plazo así como líneas de financiación de circulante a corto plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

No obstante lo anterior, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia será el comprendiendo entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026 vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 11.400.000 euros contratado en el ejercicio 2017 sobre el inmueble situado en la calle José Abascal 41 de Madrid.

**e) Riesgos del negocio inmobiliario**

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal 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 resto ejercicio 2018**

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2018 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo, así como por las nuevas adquisiciones realizadas por la Sociedad. Las previsiones, por tanto, son positivas habida cuenta de la existencia de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas y Comercial que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo plazo.

#### **11. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores**

Al 30 de junio de 2018, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

#### **12. Hechos posteriores**

Con posterioridad al 30 de junio de 2018 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios de la Sociedad a dicha fecha se han producido los siguientes hechos posteriores de relevancia:

- Con fecha 12 de julio de 2018 la Sociedad ha contratado con la entidad financiera Banca March un nuevo préstamo hipotecario por importe de 4.500.000 euros para financiar la adquisición de un local comercial situado en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, adquirido en abril de 2018 y arrendado a la cadena de distribución ALDI.