

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

**Informe de Gestión  
31 de marzo de 2019**

# Índice

Informe de gestión	3
1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2019	4
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	9
3. Información Segmentada	10
4. Inversiones Inmobiliarias	13
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	13
6. Beneficios por acción al 31 de marzo de 2019	14
7. Adquisición de acciones propias	14
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	14
9. Principales riesgos la Sociedad	14
10. Perspectivas ejercicio 2019	16
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	16
12. Hechos posteriores	16

# **Informe de gestión**

Ejercicio 2019

(31 de marzo de 2019)

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

### Informe de gestión al 31 de marzo de 2019

#### 1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2019

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

Cuenta de resultados	Euros		
	31/03/2019	31/03/2018	+ / -
Ingresos	4.730.120	4.442.095	6,48%
<b>Net operating income (NOI)</b>	<b>4.218.001</b>	<b>4.124.143</b>	<b>2,28%</b>
Gastos generales	-81.094	-61.639	31,56%
<b>Ebitda</b>	<b>4.136.907</b>	<b>4.062.504</b>	<b>1,83%</b>
Resultado financiero	-192.943	-61.997	211,22%
<b>Ebtda</b>	<b>3.943.964</b>	<b>4.000.507</b>	<b>-1,41%</b>
Amortizaciones	-1.265.637	-1.216.578	
Subvenciones	14.936	14.936	
Otros resultados	-	-1.744	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	1.452.369	-145.505	
<b>Ebt</b>	<b>4.145.632</b>	<b>2.651.616</b>	<b>56,34%</b>
Impuesto sociedades	-	-	
<b>Resultado neto</b>	<b>4.145.632</b>	<b>2.651.616</b>	<b>56,34%</b>

#### Principales magnitudes al 31 de marzo de 2019

	31/03/2019	31/03/2018	31/12/2018
Rentas anualizadas (MME)	24,46	22,78	23,89
FFO (MME)	4,14	3,89	18,22
FFO (€/acción)	0,93	0,87	4,09
GAV (MME) (*)	481,18	426,71	459,31
NAV (MME) (*)	438,71	408,26	433,75
Activos en gestión s/r (número)	162	179	170
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	157.853	148.587	150.543
% ocupación al cierre	86,32%	88,71%	91,97%
Cartera de arrendamientos (MME)	98,16	95,67	104,50
WAULT	6,38	6,09	6,24
LTV	17,74%	12,57%	14,42%
LTV ajustado	18,98%	14,97%	15,91%
Deuda neta (MME)	94,62	58,68	73,07
Beneficio (€/acción)	0,93	0,60	3,27
Dividendo (€/acción)	-	-	2,94
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,00%

(\*)

GAV: Valor de mercado de los activos inmobiliarios

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

### Indicadores sectoriales al 31 de marzo de 2019

	Euros					
	31/03/2019	Por acción	31/03/2018	Por acción	31/12/2018	Por acción
Beneficio neto recurrente	2.693.263	0,60	2.797.121	0,63	13.024.692	2,93
Valor neto de los activos	438.705.422	98,54	408.262.928	91,70	433.745.955	97,42
Ratio costes/ingresos	13,56%		8,55%		16,01%	
Ratio de vacaciones	11,22%		12,65%		5,13%	
Rentabilidad neta	4,51%		4,66%		4,87%	

**Inversiones inmobiliarias (bruto):** Al 31 de marzo de 2019, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 402.566.611 euros. Durante el ejercicio 2019, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

- **Inversiones realizadas por importe de 25.701.478 euros:**
  - Durante el primer trimestre del ejercicio 2019, se han producido altas por importe de 1.334.739 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 364.440 euros, en el Hotel Meliá de Isla Canela por importe de 184.084 euros, en el Hotel Barceló por importe de 13.119 euros, en el Hotel Iberostar por importe de 21.060 euros, en el Hotel Playa Canela por importe de 122.274 euros, en el Hotel Isla Canela Golf por importe de 32.207 euros y en el edificio situado en José Abascal 41 por importe de 438.883 euros, que están actualmente bajo un programa de remodelación. Casi todas las reformas están terminadas a excepción de José Abascal 41 cuyo presupuesto es de 6.524.949 euros (ya incurrido por importe de 1.449.848 euros) y Juan Ignacio Luca de Tena 17, recientemente adquirido, cuyo presupuesto de reforma es de 2.565.750 euros y que aún no se ha iniciado.
  - Con fecha 31 de enero de 2019, la Sociedad ha formalizado ante el notario de Madrid D. Salvador Barón Rivero la escritura de compraventa de un edificio de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 de Madrid. El edificio consta de 166 plazas de aparcamiento distribuidas en dos plantas bajo rasante, una planta baja y 6 alturas más una planta bajo cubierta con un total de 8.822 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable. El precio de adquisición del inmueble ha sido de 23.950.000,00 euros (24.309.250 euros con gastos incluidos) y se ha pagado parcialmente con la entrega de dos locales comerciales propiedad de la Sociedad, en concreto, los locales comerciales y sus anejos situados en la calle Caleruega 66, 68 y 70 así como en la calle Rutilo 21, 23 y 25 ambos en Madrid. El precio de venta de estos locales comerciales se ha fijado en 3.564.500 euros por lo que la Sociedad ha abonado al contado la diferencia, esto es, 20.385.500 euros hasta completar el precio de venta. Durante el ejercicio 2019, la Sociedad realizará una reforma significativa del edificio para reposicionarlo y adaptarlo a los estándares que exige el mercado en la actualidad. Actualmente ya se está trabajando en un Proyecto de Reforma. Una vez que dicho proyecto esté terminado, la Sociedad comenzará la precomercialización de este.
- **Desinversiones realizadas por importe de 3.780.149 euros:**
  - Ventas de oficinas (lofts). Durante el ejercicio se han vendido 3 loft de la promoción de Coslada III, 1 loft de la promoción de Sanchinarro VI y 3 loft de la promoción de Sanchinarro VII (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el

período de 23.229 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 17.020 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

- Ventas de dos locales asociados a la operación de compra del edificio de oficinas comentado anteriormente que ha supuesto un beneficio neto en el periodo de 1.475.597 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 37.662 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 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 ha sido la siguiente:

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

**Deuda financiera neta:** Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 94.615.639 euros (73.073.802 euros al 31 de diciembre de 2018). El detalle de la misma es el siguiente.

Detalle de deuda	Euros	
	31/03/2019	31/12/2018
José Abascal, 41	11.400.000	11.400.000
Titán, 13	12.627.668	12.826.009
Conde de Peñalver, 16	8.199.357	8.328.143
Plaza de España (Castellón)	1.236.685	1.429.016
Valle de la Fuenfría, 3	9.634.690	9.756.825
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	4.500.000	4.500.000
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	12.000.000	-
<b>Deuda con garantía hipotecaria</b>	<b>59.598.401</b>	<b>48.239.993</b>
Obligaciones y bonos	10.192.466	10.130.822
Préstamo personal a largo plazo (Goya 59)	10.000.000	-
Pólizas de crédito dispuestas	9.840.292	9.868.275
Préstamos a largo plazo	6.098.105	5.104.342
Intereses devengados pendientes de vencimiento	165.324	139.057
Derivado	276.013	276.013
<b>Deuda sin garantía real</b>	<b>36.572.200</b>	<b>25.518.509</b>
Tesorería	-1.554.961	-684.700
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>94.615.639</b>	<b>73.073.802</b>

El LTV la Sociedad al 31 de marzo de 2019 es del 17,74% (14,42% al 31 de diciembre de 2018). El LTV ajustado es del 18,98% (15,91% al 31 de diciembre de 2018). Dicho LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (6.621.844 euros al 31 de marzo de 2019 y 7.561.249 euros al 31 de diciembre de 2018).

**Ingresos:** Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de

4.730.120 euros (4.442.095 euros al 31 de marzo del 2018). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	31/03/2019	31/03/2018	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	1.564.874	1.516.425	3,19%	3,19%
Oficinas	1.478.468	1.341.508	10,21%	10,21%
Comercial	1.357.011	1.258.305	7,84%	10,90%
Industrial	329.767	325.857	1,20%	1,20%
<b>Total</b>	<b>4.730.120</b>	<b>4.442.095</b>	<b>6,48%</b>	<b>7,31%</b>

Los ingresos por rentas han aumentado un +6,48% entre ejercicios con un aumento generalizado en todas las áreas destacando especialmente el área de oficinas y el comercial. Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones, los ingresos entre ejercicios han incrementado un +7,31%, focalizado de nuevo en el segmento de oficinas y comercial. Las principales desviaciones se centran en:

- Los hoteles continúan aumentando su capacidad de generación de rentas (+3,19%) en comparación con el mismo período del ejercicio anterior centrandose su mejora en la evolución del hotel Meliá Isla Canela principalmente.
- El área de oficinas ha experimentado una mejora sustancial (+10,21%) debido principalmente a la generación de ingresos del edificio del Valle de la Fuenfría 3 (adquirido a finales del primer trimestre de 2018) así como Orense 62 que en el primer trimestre de 2018 aún no generaba rentas. La generación de rentas de ambos activos permite compensar la caída de las rentas del edificio de Jose Abascal 41 que se encuentra inmerso en un proceso de reforma integral.
- El área comercial también aumenta sus ingresos entre períodos (+7,84%) debido fundamentalmente al aumento de ingresos del local de Conde Peñalver 16 y de la entrada en vigor del contrato de arrendamiento del local de la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 que fue adquirido en el primer trimestre de 2018. La generación de rentas de ambos activos permite compensar la caída de las rentas derivadas de las ventas de los dos locales (Rutilo y Caleruega) que se han vendido en el primer trimestre de 2019.
- El área industrial aumenta los ingresos levemente como consecuencia del efecto del IPC.

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	
	31/03/2019	31/12/2018
Menos un año	21.719.167	22.365.640
Entre uno y cinco años	56.062.603	59.254.798
Más de cinco años	20.380.276	22.877.406
<b>Total</b>	<b>98.162.046</b>	<b>104.497.844</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	
	31/03/2019	31/12/2018
Hoteles	3,85	3,94
Oficinas	5,57	5,16
Comercial	8,46	8,30
Industrial	8,75	9,00
<b>Total Promedio</b>	<b>6,38</b>	<b>6,24</b>

**NOI:** El Net Operating Income es positivo y asciende a 4.218.001 euros (4.124.143 euros a 31 de marzo del 2018), esto es, un incremento del 2,28%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2019	31/03/2018
Hoteles	1.409.203	1.350.593
Oficinas	1.268.901	1.245.302
Comercial	1.217.068	1.208.719
Industrial	322.828	319.529
<b>NOI</b>	<b>4.218.001</b>	<b>4.124.143</b>

Al 31 de marzo de 2019, **el Ebitda** es positivo y asciende a 4.136.907 euros (4.062.504 euros en marzo del 2018), esto es, un aumento del +1,83% entre ejercicios.

**Resultado financiero:** El resultado financiero al 31 de marzo de 2019 es negativo por importe de -192.943 euros (-61.997 euros en marzo del 2018). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 201.200 euros (217.711 euros en marzo de 2018) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 42.334 euros (1.295 euros en marzo de 2018).
- Los gastos financieros han ascendido a 449.364 euros (281.002 euros en marzo de 2018) debiéndose el incremento al aumento de la deuda financiera neta entre períodos. Durante el primer trimestre de 2019 se han firmado además dos préstamos, uno que financia la adquisición del local comercial situado en la calle Goya 59, por importe de 10.000.000 euros sin garantía real y el del edificio de Juan Ignacio Luca de Tena 17, por importe de 12.000.000 euros con garantía hipotecaria. Ambos préstamos se han firmado con CaixaBank.
- Durante el primer trimestre de 2019, la Sociedad ha adquirido en Bolsa un paquete de acciones de la sociedad cotizada denominada Unibail Rodamco por importe de 1.002.786 euros (6.950 acciones a un precio medio de 144,28 euros por acción, costes incluidos). Al cierre del trimestre el valor de mercado de dichas acciones asciende a 1.015.673 euros por lo que la Sociedad ha registrado un beneficio por valoración de activos financieros disponibles para la venta de 12.887 euros.

Al 31 de marzo de 2019, **el Ebtida** es positivo y asciende a 3.943.964 euros (4.000.507 euros en marzo del 2018), esto es, un -1,41% de disminución entre ejercicios.

**Amortizaciones:** El gasto por amortizaciones ha sido de 1.265.637 euros frente a los 1.216.579 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento del 4% 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 2018).

**Resultado enajenación de activos inmobiliarios:** Al 31 de marzo de 2019 se han vendido 3 loft en Coslada III, 3 en Sanchinarro VII y 1 en Sanchinarro VI, que ha supuesto una pérdida neta en el período de 23.229 euros (pérdida neta de 145.505 euros a 31 de marzo de 2018). Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 17.020 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación. Adicionalmente, se han vendido dos locales comerciales asociados a la operación de compra del edificio de oficinas comentado anteriormente que ha supuesto un beneficio neto en el periodo de 1.475.597 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 37.662 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Al 31 de marzo de 2019, **el Ebt** es positivo y asciende a 4.145.632 euros (2.651.616 euros en marzo del 2018), esto es, un 56,34% de incremento entre ejercicios principalmente motivado por el beneficio generado por la venta de inversiones inmobiliarias derivadas de la operación de compra del edificio de Juan Ignacio Luca de Tena 17.

**Resultado neto:** El resultado neto a 31 de marzo del 2019 ha sido positivo por importe de 4.145.632 euros (2.651.616 euros en marzo del 2018), lo que supone un beneficio neto por acción de 0,93 euros (0,60 euros en marzo de 2018), esto es, un 56,34% de incremento entre ejercicios.

## 2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 14 de febrero de 2019 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

Durante el primer trimestre de 2019, los Administradores de la Sociedad consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2018 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración por lo que consideran que los valores de mercado de los activos la Sociedad al cierre del primer trimestre del ejercicio 2019 son similares a los del cierre del ejercicio 2018.

El resultado de dichas valoraciones generó un resultado neto positivo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 por importe de 1.558.297 euros (512.676 euros en el ejercicio 2017). No ha habido efectos en la cuenta de resultados del ejercicio 2019.

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 133.383.587 euros (132.554.817 euros al 31 de diciembre de 2018), vinculados principalmente, a los locales situados en la calle Gran Vía, 34 de Madrid, calle Conde de Peñalver, 16 de Madrid, calle Titán, 13 de

Madrid, José Abascal, 41 de Madrid, calle Gran Vía, 55 de Madrid, Hotel Barceló Isla Canela, Hotel Tryp Cibeles de Madrid, Hotel Meliá y Hotel Iberostar.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2019 asciende a 481.180.001 euros (459.306.773 euros al cierre del ejercicio 2018). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	Euros	
	31/03/2019	31/12/2018
Hoteles	138.552.847	138.171.950
Oficinas	149.303.815	125.363.187
Comercial	175.612.869	178.061.166
Industrial	17.710.470	17.710.470
<b>Total</b>	<b>481.180.001</b>	<b>459.306.773</b>

Durante el primer trimestre del ejercicio 2019, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha aumentado en 21.873.229 euros, esto es, un 5%, siendo los principales movimientos los siguientes:

- Inversiones en Capex por reforma de hoteles (372.743 euros), oficinas (803.323 euros) y en locales comerciales (158.673 euros).
- Otras inversiones en Capex por importe de 8.154 euros en hoteles y en oficinas 1.235 euros.
- La adquisición por parte de la Sociedad del edificio de Juan Ignacio Luca de Tena 17 cuyo coste total con gastos asciende a 24.563.224 euros.
- Desinversión en activos inmobiliarios en el segmento de oficinas y comercial: 4.034.124 euros

### 3. Información Segmentada

La Sociedad identifica sus segmentos operativos en base a informes internos que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores la Sociedad, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 2019 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Industrial

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables la Sociedad. En este sentido, la Sociedad no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección la Sociedad a los efectos de la información de gestión que utiliza para su toma de decisiones.

Por su parte, los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales la Sociedad que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto.

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

### Cuenta de resultados segmentada

#### Ejercicio 2019 (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>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>88,34%</b>	<b>84,11%</b>	<b>87,97%</b>	<b>96,18%</b>	-	<b>87,46%</b>
Amortizaciones	-593.906	-377.151	-258.574	-36.006	-	-1.265.637
Subvenciones	14.936	-	-	-	-	14.936
Resultados extraordinarios	-	-	-	-	-	-
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-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>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>51,34%</b>	<b>45,62%</b>	<b>171,00%</b>	<b>85,26%</b>	-	<b>87,64%</b>

#### Ejercicio 2018 (31 de marzo)

31/03/2018	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	1.516.425	1.341.508	1.258.305	325.857	-	4.442.095
Costes Indirectos	-165.832	-96.205	-49.586	-6.328	-	-317.952
<b>Margen Neto</b>	<b>1.350.593</b>	<b>1.245.302</b>	<b>1.208.719</b>	<b>319.529</b>	-	<b>4.124.143</b>
Gastos generales	-20.895	-18.916	-17.338	-4.490	-	-61.639
<b>Ebitda</b>	<b>1.329.698</b>	<b>1.226.386</b>	<b>1.191.380</b>	<b>315.039</b>	-	<b>4.062.504</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>87,69%</b>	<b>91,42%</b>	<b>94,68%</b>	<b>96,68%</b>	-	<b>91,45%</b>
Amortizaciones	-623.424	-304.806	-251.696	-36.006	-647	-1.216.578
Subvenciones	14.936	-	-	-	-	14.936
Resultados extraordinarios	-	-2.235	-	-	491	-1.744
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-145.505	-	-	-	-145.505
Resultado financiero	-	-64.536	-41.902	-	44.441	-61.997
<b>Ebt</b>	<b>721.210</b>	<b>709.305</b>	<b>897.783</b>	<b>279.033</b>	<b>44.285</b>	<b>2.651.616</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>721.210</b>	<b>709.305</b>	<b>897.783</b>	<b>279.033</b>	<b>44.285</b>	<b>2.651.616</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>47,56%</b>	<b>52,87%</b>	<b>71,35%</b>	<b>85,63%</b>	-	<b>59,69%</b>

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 31 de marzo de 2019 es como sigue:

	Euros					
	31/03/2019			31/03/2018		31/12/2018
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	1.564.874	33,08%	106.584.611	1.516.425	34,14%	106.797.571
Oficinas	1.478.468	31,26%	137.405.280	1.341.508	30,20%	113.971.853
Comercial	1.357.011	28,69%	90.623.704	1.258.305	28,33%	92.811.805
Industrial	329.767	6,97%	13.134.720	325.857	7,34%	13.170.726
<b>Total ingresos</b>	<b>4.730.120</b>	<b>100,00%</b>	<b>347.748.315</b>	<b>4.442.095</b>	<b>100,00%</b>	<b>326.751.956</b>

Al 31 de marzo de 2019, un 33% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 31% por oficinas, el 29% por locales comerciales y el 7% restante por industrial. Al 31 de marzo del 2019, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 69%; los locales comerciales están alquilados en un 61% y el área industrial al 100%. Al 31 de marzo del 2019, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 86%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 157.853 m<sup>2</sup> alquilables.

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

Zona	Euros			
	31/03/2019		31/03/2018	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	3.457.798	73,10%	3.220.381	72,50%
Huelva	1.272.323	26,90%	1.221.714	27,50%
<b>Total</b>	<b>4.730.120</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.442.095</b>	<b>100,00%</b>

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer trimestre de 2019 se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid se mantiene en primera posición, siendo su contribución a los ingresos totales en torno al 73%, seguido de Huelva con un 27%.

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 2019, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 86,32% (87,93% en marzo de 2018 y 91,97% en diciembre de 2018) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m <sup>2</sup> sobre rasante		
	31/03/2019	31/03/2018	31/12/2018	31/03/2019	31/03/2018	31/12/2018
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	80.135	80.135	80.135
Oficinas	69,16%	69,54%	87,77%	40.856	26.825	32.591
Comercial	60,95%	59,30%	66,28%	23.052	22.329	24.035
Industrial	100,00%	100,00%	100,00%	13.810	13.810	13.810
<b>Total</b>	<b>86,32%</b>	<b>87,93%</b>	<b>91,97%</b>	<b>157.853</b>	<b>143.099</b>	<b>150.571</b>

Durante el primer trimestre de 2019, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha disminuido con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2018, principalmente como consecuencia de la adquisición de un nuevo inmueble de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 (Madrid) que no está ocupado, dicho inmueble va a ser sometido a una remodelación parcial antes de comenzar su precomercialización.

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 de las rentabilidades esperadas en las zonas prime, la Sociedad busca nuevas operaciones de inversión diversificadas que le permita combinar altas rentabilidades en sectores donde no tiene presencia actualmente con rentabilidades en torno al 5% y 6% con buenos inquilinos y plazos medios o largos, así como alguna operación adicional de transformación y valor añadido de inmuebles para su posterior explotación en régimen de alquiler. La Sociedad mantendrá los actuales ingresos esperados que se obtienen de los contratos de arrendamiento en vigor.

A la vista de la actividad desarrollada por la Sociedad con activos inmobiliarios en alquiler a largo plazo, las previsiones de los Administradores son positivas basadas en la existencia de acuerdos a largo plazo con arrendatarios de alto nivel tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas, Comercial e Industrial, que garantizan la viabilidad a medio plazo de la Sociedad junto con nuevos contratos de arrendamiento con arrendatarios que tienen buenas calificaciones de solvencia.

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

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

	2019	2018
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	58,69	56,62
Ratio de operaciones pagadas	70,17	77,75
Ratio de operaciones pendientes de pago	47,03	46,60
	<b>Euros</b>	
Total pagos realizados	1.975.965	900.871
Total pagos pendientes	1.942.495	1.895.279

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).

Aunque durante el ejercicio 2019 el período medio de pago ha sido de 58,69 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 2019

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

	Euros	
	31/03/2019	31/03/2018
Beneficio Neto	4.145.632	2.651.615
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
<b>Beneficio por acción</b>	<b>0,93</b>	<b>0,60</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 2019, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

## 8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

## 9. Principales riesgos la Sociedad

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo y en las políticas del Grupo Pryconsa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

**a) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

**b) Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

**c) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de marzo de 2019, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

**d) Riesgo de tipo de interés**

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

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

**e) Riesgos del negocio inmobiliario**

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

de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad.
- **Riesgo de Turismo:** una parte importante de los activos de la Sociedad (principalmente Hoteles) están vinculados al sector turístico. Cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran estos hoteles podría tener un efecto negativo sobre el uso y la ocupación de los mismos. Como consecuencia, esto podría tener un efecto negativo en la rentabilidad y el rendimiento de estos activos si los inquilinos renegocian los actuales contratos de arrendamiento.

Por último, es importante tener en cuenta que existen otros riesgos a los que está expuesto el Grupo: (i) los riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

#### **10. Perspectivas ejercicio 2019**

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2019 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo. Las previsiones, por tanto, son positivas habida cuenta de la existencia de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas y Comercial que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo plazo, así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

#### **11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores**

Al 31 de marzo de 2019, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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

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

Madrid a 25 de abril de 2019

D. Marco Colomer Barrigón  
Presidente y Consejero Delegado