

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

**Informe de Gestión
30 de septiembre de 2020**

Índice

Informe de gestión	3
1. Explicación de las cifras al 30 de septiembre 2020	4
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	9
3. Información Segmentada	12
4. Inversiones Inmobiliarias	14
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	15
6. Beneficios por acción al 30 de septiembre de 2020	16
7. Adquisición de acciones propias	16
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	16
9. Principales riesgos de la Sociedad	16
10. Perspectivas ejercicio 2020	18
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	18
12. Hechos posteriores	19

Informe de gestión

Ejercicio 2020

(30 de septiembre de 2020)

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Informe de gestión al 30 de septiembre de 2020
1. Explicación de las cifras al 30 de septiembre 2020

A continuación, se detallan las principales cifras al 30 de septiembre de 2020 en comparación con el 30 de septiembre de 2019.

Cuenta de resultados	Euros		
	30/09/2020	30/09/2019	+ / -
Ingresos	12.753.232	14.721.593	-13,37%
Arrendamientos	12.683.181	14.532.044	
Prestaciones de servicios varios	70.051	189.549	
Gastos operativos	-1.469.408	-1.875.751	-21,66%
Net operating income (NOI)	11.283.824	12.845.842	-12,16%
Gastos generales	-403.213	-331.205	21,74%
Ebitda	10.880.611	12.514.637	-13,06%
Resultado financiero	-1.902.467	-656.129	189,95%
Ebt	8.978.144	11.858.508	-24,29%
Amortizaciones	-4.122.953	-3.839.708	
Subvenciones	44.807	44.807	
Deterioro/Reversión	1.612	4.726	
Otros resultados	-7.312	31.639	
Resultado neto enajenación activos inmobiliarios	-39.439	1.441.268	
Ebt	4.854.859	9.541.240	-49,12%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	4.854.859	9.541.240	-49,12%

Indicadores sectoriales al 30 de septiembre de 2020

	Euros					
	30/09/2020	Por acción	30/09/2019	Por acción	31/12/2019	Por acción
Beneficio neto recurrente	6.351.350	1,43	8.099.973	1,82	12.278.916	2,76
Valor neto de los activos	499.912.151	112,28	433.102.059	97,28	503.601.975	113,11
Ratio costes/ingresos	14,66%		14,99%		19,39%	
Ratio de vacaciones	4,26%		7,06%		5,27%	
Rentabilidad neta	4,15%		4,77%		4,49%	

Principales magnitudes al 30 de septiembre de 2020

	30/09/2020	30/09/2019	31/12/2019
Rentas anualizadas (MM€)	24,80	24,75	24,72
FFO (MM€)	10,87	12,54	18,11
FFO (€/acción)	2,44	2,82	4,07
GAV (MM€) (*)	577,34	482,17	550,46
NAV (MM€) (*)	499,91	433,10	503,60
ROA	1,24%	2,41%	3,54%
ROE	1,65%	3,21%	4,72%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	157.521	158.293	158.114
% ocupación al cierre	93,12%	92,04%	92,12%
Cartera de arrendamientos (MM€)	136,84	140,46	140,32
WAULT	6,73	8,70	7,68

	30/09/2020	30/09/2019	31/12/2019
LTV	14,94%	16,85%	14,49%
LTV ajustado	15,27%	17,77%	15,14%
Deuda neta (MM€)	87,83	87,78	85,32
Beneficio (€/acción)	1,09	2,14	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.
- **Ebitda:** Ebitda - resultado financiero.
- **Beneficio neto recurrente:** Resultado de la Sociedad eliminando el resultado derivado de la venta de activos inmobiliarios, deterioros y reversiones, variación del valor razonable de instrumentos de patrimonio, así como el impacto del impuesto sobre sociedades.
- **Rentas anualizadas:** Previsión de las rentas que se van a generar por los activos inmobiliarios en propiedad a 12 meses vista desde la fecha de información en base las condiciones contractuales a dicha fecha.
- **Funds from operations (FFO):** Flujo de caja directo proveniente de las operaciones de la Sociedad, esto es, ingresos por arrendamiento menos gastos de explotación y excepcionales que suponga flujo de caja o movimiento de fondos.

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 30 de septiembre de 2020, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 433.589.195 euros. Durante el ejercicio 2020, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

Inversiones realizadas por importe de 27.816.781 euros:

- Se han producido altas por importe de 4.841.689 euros correspondientes a reformas de varios activos: edificio de oficinas situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 de Madrid por importe de 4.519.293 euros, Hotel Tryp Meliá de Gran Vía 34 por importe de 147.385 euros, Hotel Barceló por importe de 19.059 euros y Hotel Meliá Atlántico por importe de 155.952 euros.
- El 9 de septiembre de 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de la parcela TER.02-178-A, de uso terciario situada en la Calle de José Antonio Fernández Ordóñez Número 55 en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11. RP "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas". Su uso característico es el de terciario, con aplicación de la Ordenanza TER_2 siendo el coste de adquisición total de 22.812.653 euros.
- Adicionalmente, se han realizado reformas menores en otros activos que se han activado por importe de 162.439 euros.

Desinversiones realizadas por importe de 1.230.375 euros:

- Ventas de oficinas (lofts). Durante el ejercicio se han vendido 4 lofts de la promoción de Coslada III, 2 lofts de Vallecas Comercial I y 1 loft de Sanchinarro VI (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida bruta en el período de 71.381 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 31.942 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Dividendos:
Dividendos pagados por la Sociedad 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 fue la siguiente:

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

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

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 fue la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2018	14.554.246
- Reserva legal	1.455.425
- Dividendos	13.098.821

El dividendo bruto del 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, al 30 de septiembre de 2020, una deuda financiera neta por importe de 87.829.374 euros (85.319.911 euros al 31 de diciembre de 2019). El detalle de esta es la siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/09/2020	31/12/2019
José Abascal, 41	10.944.000	11.400.000
Titán, 13	11.437.626	12.032.647
Conde de Peñalver, 16	7.426.643	7.813.000
Plaza de España (Castellón)	65.987	654.910
Valle de la Fuenfria, 3	8.894.148	9.266.083
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	11.743.921	12.000.000
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	4.150.000	4.500.000
Deuda con garantía hipotecaria	54.662.325	57.666.640
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	2.461.110	46.065
Préstamo Goya, 59	9.450.000	9.850.000
Préstamo Gran Vía, 55	9.560.500	10.000.000
Préstamos a largo plazo	2.199.110	3.700.091
Intereses devengados pendientes de vencimiento	208.206	340.708
Derivado	456.276	465.934
Deuda sin garantía real	34.335.202	34.402.798
Tesorería	-1.168.152	-6.749.527
Deuda financiera neta	87.829.374	85.319.911

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 186.987 euros (186.987 euros al 30 de septiembre de 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 estos. Al 30 de septiembre de 2020, dichos gastos han ascendido a 17.770 euros (26.837 euros al 30 de septiembre de 2019). No ha habido costes ni comisiones de colocación.

Al 30 de septiembre de 2020, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 54.662.325 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 30 de septiembre de 2020 están pendientes de vencimiento y amortización.

El LTV de la Sociedad al 30 de septiembre de 2020 es del 14,94% (14,49% al cierre de 2019). El LTV ajustado es del 15,27% (15,14% al cierre de 2019). Dicho LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente al 30 de septiembre de 2020 sobre los hoteles situados en Isla Canela por importe de 1.937.000 euros (3.828.107 euros al 31 de diciembre de 2019).

Ingresos: Al 30 de septiembre de 2020, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 12.753.232 euros (14.721.593 euros al 30 de septiembre de 2019). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	30/09/2020	30/09/2019	“Growth”	“Like for Like Growth”
Hoteles	2.363.440	4.926.611	-52,03%	-52,03%
Oficinas	5.435.790	4.489.338	21,08%	13,87%
Comercial	4.040.402	4.316.134	-6,39%	-5,99%
Industrial	913.599	989.510	-7,67%	-7,67%
Total	12.753.232	14.721.593	-13,37%	-15,47%

Los ingresos por rentas han disminuido un -13,37% entre ejercicios. Dicha reducción incluye el efecto de la paralización de la actividad durante el segundo trimestre del ejercicio 2020 y la ralentización de la misma en el tercer trimestre que ha afectado especialmente a la actividad hotelera. Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones, los ingresos entre ejercicios han disminuido un -15,47%. Las principales desviaciones se centran en:

- **Hoteles:** Disminución del -52,03%. La caída en ingresos es generalizada en todos los activos de este segmento derivados del efecto del Covid-19. Durante el segundo trimestre del año todos los hoteles han estado cerrados debido al estado de alarma. Una vez levantado este, en plena temporada alta vacacional, los hoteles han estado con un grado de ocupación medio del 45%.

- **Oficinas:** Aumento del +21,08%. Este aumento se debe principalmente a la generación de ingresos de las oficinas situadas en José Abascal 41 y Juan Ignacio Luca de Tena 17 que en 2019 no generaban ingresos pues ambos activos estaban siendo reformados, así como Titán 13. La generación de rentas de estos tres activos permite compensar la caída de las rentas del resto de los activos de este segmento derivados del efecto del Covid-19.
- **Comercial:** Disminución del -6,39%. La disminución se 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). Estos incrementos de rentas asociados a estos dos activos no permiten compensar la caída de las rentas en el resto de los activos, principalmente en Gran Vía 55 y Conde de Peñalver motivados por el efecto del Covid-19.
- **Industrial:** Disminución del -7,67% debido al efecto del Covid-19.

Los contratos de arrendamiento operativos más significativos se derivan de contratos de arrendamiento de activos inmuebles base del desarrollo de la actividad de la Sociedad, siendo el detalle de las cuotas mínimas el que se detalla a continuación:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	Valor nominal	
	30/09/2020	31/12/2019
Menos un año	23.738.834	24.721.653
Entre dos y cinco años	65.568.331	70.914.831
Más de cinco años	47.537.648	44.686.272
Total	136.844.813	140.322.756

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	
	30/09/2020	31/12/2019
Hoteles	3,01	3,07
Oficinas	3,96	6,41
Comercial	13,42	9,57
Industrial	6,52	8,00
Total Promedio	6,73	7,68

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 11.283.824 euros (12.845.842 euros a 30 de septiembre del 2019), esto es, una disminución del -12,16%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/09/2020	30/09/2020
Hoteles	1.902.044	4.057.012
Oficinas	4.582.997	3.784.999
Comercial	3.891.812	4.021.578
Industrial	906.971	982.253
Total	11.283.824	12.845.842

Al 30 de septiembre de 2020, el **Ebitda** es positivo y asciende a 10.880.611 euros (12.514.637

euros en septiembre del 2019), esto es, una disminución del -13,06% entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de septiembre de 2020 es negativo por importe de -1.902.467 euros (-656.129 euros en septiembre del 2019). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 526.804 euros (641.778 euros en septiembre de 2019) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 251.079 euros (88.446 euros en septiembre de 2019). Los ingresos financieros de terceros corresponden principalmente a los dividendos cobrados de Unibail Rodamco (37.530 euros) y de Inmobiliaria Colonial (190.569 euros).
- Los gastos financieros han ascendido a 1.264.082 euros (1.313.130 euros en septiembre de 2019) a pesar del aumento de la deuda financiera neta entre períodos.
- La Sociedad ha adquirido en Bolsa durante los ejercicios 2019 y 2020 varios paquetes de acciones de dos sociedades cotizadas (Unibail Rodamco e Inmobiliaria Colonial) por importes de 1.002.786 y 10.548.110 euros respectivamente. Al 30 de septiembre de 2020, el valor de mercado conjunto de dichas acciones asciende a 10.131.877 euros. El impacto negativo en el ejercicio 2020 por valoración de activos financieros disponibles para la venta ha ascendido a 1.416.268 euros (pérdida de 73.223 euros al 30 de septiembre de 2019).

Al 30 de septiembre de 2020 **el Ebt** es positivo y asciende a 8.978.144 euros (11.858.508 euros en septiembre del 2019), esto es, un -24,29% de disminución entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 4.122.953 euros frente a los 3.839.708 euros del mismo período del ejercicio anterior. El aumento entre ejercicios se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar entre los dos períodos.

Subvenciones: El ingreso por subvenciones asciende a 44.807 euros (44.807 euros en septiembre de 2019).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de septiembre de 2020 se han vendido 4 lofts de la promoción de Coslada III, 2 lofts de Vallecas Comercial I y 1 loft de Sanchinarro VI (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida bruta en el período de 71.381 euros. Estos inmuebles, tenían asociado en el momento de la venta, un deterioro 31.942 euros, el cual ha sido dado de baja como consecuencia de su enajenación.

Al 30 de septiembre de 2020, **el Ebt** es positivo y asciende a 4.854.859 euros (9.541.241 euros en septiembre de 2019), esto es, un 49,12% de disminución entre ejercicios.

Resultado neto: El resultado neto a 30 de septiembre de 2020 ha sido positivo por importe de 4.854.859 euros (9.541.241 euros en septiembre de 2019), lo que supone un beneficio neto por acción de 1,09 euros (2,14 euros en septiembre de 2019), esto es, un 49,12% 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 se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento está afectando significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. Al 30 de septiembre de 2020 ya se puede hablar del inicio de una segunda ola de coronavirus, la primera afectó significativamente a la actividad y resultados de la Sociedad correspondientes al segundo trimestre del año así como al tercero puesto que aunque el estado de alarma se dio por finalizado en junio de 2020, las medidas de prudencia y precaución implantadas por la mayoría de los países han ralentizado la recuperación económica y ha afectado a la actividad y resultados de la Sociedad en el tercer trimestre del año, especialmente a la actividad hotelera y de oficinas impidiendo su recuperación como hubiera sido habitual.

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 negociado 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 (septiembre)	Post Covid-19 2020 (junio)	Pre Covid-19 2020
Hoteles	9.134.143	5.089.784	2.731.221	9.033.831
Oficinas	6.030.013	7.749.776	8.074.532	8.558.713
Comercial	5.897.775	5.890.857	5.602.013	7.239.913
Industrial	1.355.022	1.310.174	1.313.762	1.380.077
Total	22.416.954	20.040.591	17.721.528	26.212.535

El mayor impacto se pone de manifiesto en el área de Hoteles con una caída en la previsión de ingresos del 44% con respecto a los obtenidos en 2019 así como 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 29% 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 9% con respecto a la estimación inicial. El área Comercial no sufre variaciones con respecto al ejercicio 2019 pero si sufre una caída del 19% 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 estos meses se desprende una caída de ingresos esperados para el ejercicio 2020 de un 11% con respecto a los obtenidos en el ejercicio 2019 y de un 24% en comparación con la estimación del año en condiciones pre Covid-19.

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 205.519.634 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 30 de septiembre de 2020 asciende a 577.337.618 euros (550.462.514 euros al cierre del ejercicio 2019). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

Segmentos	Euros	
	30/09/2020	31/12/2019
Hoteles	151.540.678	151.060.625
Oficinas	186.397.308	182.814.909
Comercial	198.876.510	198.876.510
Industrial	17.710.470	17.710.470
Solares sin edificar (terciario)	22.812.653	-
Total	577.337.618	550.462.514

Al 30 de septiembre de 2020, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha aumentado en 26.875.104 euros, esto es, un 4,88% siendo el principal impacto derivado de la adquisición de la parcela TER.02-178-A, de uso terciario situada en la Calle de José Antonio Fernández Ordóñez Número 55 en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11. RP "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas".

3. Información Segmentada

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

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 2020 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Industrial

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

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

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

Cuenta de resultados segmentada
Ejercicio 2020 (30 de septiembre)

30/09/2020	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	2.363.440	5.435.790	4.040.402	913.599	-	12.753.232
Costes Indirectos	-461.397	-852.793	-148.590	-6.628	-	-1.469.408
Margen Neto	1.902.044	4.582.997	3.891.812	906.971	-	11.283.824
Gastos generales	-74.724	-171.861	-127.743	-28.885	-	-403.213
Ebitda	1.827.320	4.411.136	3.764.069	878.087	-	10.880.612
% s/ ingresos	77,32%	81,15%	93,16%	96,11%	-	85,32%
Amortizaciones	-1.716.579	-1.522.495	-773.893	-108.017	-1.968	-4.122.953
Subvenciones	44.807	-	-	-	-	44.807
Resultados extraordinarios	-	-7.678	367	-	-	-7.312
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-71.381	-	-	-	-71.381
Deterioro/Reversión	-	31.942	1.611	-	-	33.554
Resultado financiero	-	-463.212	-445.302	-	-993.953	-1.902.467
Ebt	155.548	2.378.312	2.546.851	770.069	-995.921	4.854.859
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	155.548	2.378.312	2.546.851	770.069	-995.921	4.854.859
% s/ ingresos	6,58%	43,75%	63,03%	84,29%	-	38,07%

Ejercicio 2019 (30 de septiembre)

30/09/2019	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	4.926.611	4.489.338	4.316.134	989.510	-	14.721.593
Costes Indirectos	-869.600	-704.338	-294.555	-7.258	-	-1.875.751
Margen Neto	4.057.012	3.784.999	4.021.578	982.253	-	12.845.842
Gastos generales	-81.161	-114.602	-110.181	-25.260	-	-331.205
Ebitda	3.975.850	3.670.397	3.911.397	956.993	-	12.514.638
% s/ ingresos	80,70%	81,76%	90,62%	96,71%	-	85,01%
Amortizaciones	-1.782.364	-1.173.430	-775.897	-108.017	-	-3.839.708
Subvenciones	44.807	-	-	-	-	44.807
Otros resultados	27.014	-841	4.006	-751	2.211	31.639
Rtdo. enajenación activos inmobiliarios	-	-34.330	1.475.597	-	-	1.441.268
Deterioro/Reversión	-	-	4.726	-	-	4.726
Resultado financiero	16.276	-381.538	-151.705	-	-139.163	-656.129
Ebt	2.281.584	2.080.258	4.468.126	848.225	-136.952	9.541.241
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	2.281.584	2.080.258	4.468.126	848.225	-136.952	9.541.241
% s/ ingresos	46,31%	46,34%	103,52%	85,72%	-	64,81%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de septiembre de 2020 es como sigue:

	Euros					
	30/09/2020			30/09/2019		31/12/2019
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	2.363.440	18,53%	103.849.572	4.926.611	33,47%	105.070.931
Oficinas	5.435.790	42,62%	143.109.731	4.489.338	30,49%	140.961.102
Comercial	4.040.402	31,68%	89.127.341	4.316.134	29,32%	89.901.235
Industrial	913.599	7,16%	12.918.687	989.510	6,72%	13.026.704
Solares sin edificar	-	-	22.812.653	-	-	-
Total	12.753.232	100,00%	371.817.984	14.721.593	100,00%	348.959.971

Al 30 de septiembre de 2020, un 19% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 42% por oficinas, el 32% por locales comerciales y el 7% restante por industrial. Al 30 de septiembre del 2020, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 90%; los locales comerciales están alquilados en un 71% y el área industrial al 100%. Al 30 de septiembre del 2020, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 93%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 157.521 m2.

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

Zona	Euros			
	30/09/2020		30/09/2019	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	10.941.208	85,79%	10.658.562	72,40%
Huelva	1.812.024	14,21%	4.063.031	27,60%
Total	12.753.232	100,00%	14.721.593	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos al 30 de septiembre 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 86%, siendo el de Huelva del 14%.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 30 de septiembre del 2020, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 93,12% (92,04% en septiembre 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			m2 sobre rasante		
	30/09/2020	30/09/2019	31/12/2019	30/09/2020	30/09/2019	31/12/2019
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	80.135	80.135	80.135
Oficinas	90,42%	90,72%	88,43%	39.593	40.366	40.186
Comercial	70,69%	63,08%	67,41%	23.982	23.982	23.982
Industrial	100,00%	100,00%	100,00%	13.810	13.810	13.810
Total	93,12%	92,04%	92,12%	157.521	158.293	158.114

Al 30 de septiembre de 2020, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha incrementado ligeramente con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2019.

La evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles la Sociedad es muy estable y refuerza la solvencia de la misma gracias a la calidad de los arrendatarios, los contratos de arrendamiento y los nuevos inmuebles.

4. Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad busca 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 o bien, como es el caso de la reciente inversión en 2020, la adquisición de solares a edificar y explotar en régimen de arrendamiento. 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.

No obstante lo anterior, todo ello dependerá del comportamiento de los efectos que la evolución del Covid-19 tenga en los próximos meses en la situación económica en general y su repercusión en el sector patrimonial de activos en renta, especialmente en los segmentos hotelero y oficinas.

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.

	30/09/2020	30/09/2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	96,62	75,49
Ratio de operaciones pagadas	94,97	79,93
Ratio de operaciones pendientes de pago	103,12	60,80
	Euros	
Total pagos realizados	8.317.946	5.578.235
Total pagos pendientes	2.098.881	1.684.327

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 96,62 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 30 de septiembre de 2020

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

	Euros	
	30/09/2020	30/09/2019
Beneficio Neto	4.854.859	9.541.241
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	1,09	2,14

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período.

Por su parte, el beneficio por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la sociedad. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

7. Adquisición de acciones propias

Al 30 de septiembre de 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 30 de septiembre 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 se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento está afectando significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. Al 30 de septiembre de 2020 ya se puede hablar del inicio de una segunda ola de coronavirus, la primera afectó significativamente a la actividad y resultados de la Sociedad correspondientes al segundo trimestre del año así como al tercero puesto que aunque el estado de alarma se dio por finalizado en junio de 2020, las medidas de prudencia y precaución implantadas por la mayoría de los países han ralentizado la recuperación económica y ha afectado a la actividad y resultados de la Sociedad en el tercer trimestre del año, especialmente a la actividad hotelera y de oficinas impidiendo su recuperación como hubiera sido habitual.

La medida en la que este fenómeno impacte 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 estos. 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 estos para adaptarlas en la medida de lo posible a la actual situación descrita derivada por el Covid-19. Las previsiones, por tanto, son positivas habida cuenta de la existencia de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas y Comercial que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo plazo, así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

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

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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.

Madrid, 22 de octubre de 2020

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado