

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión
30 de septiembre de 2021**

Índice

Informe de gestión	3
1. Explicación de las cifras al 30 de septiembre 2021	4
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	9
3. Información Segmentada	9
4. Inversiones Inmobiliarias	11
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	12
6. Beneficios por acción al 30 de septiembre de 2021	12
7. Adquisición de acciones propias	13
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	13
9. Principales riesgos la Sociedad	13
10. Perspectivas ejercicio 2021	14
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	15
12. Hechos posteriores	15

Informe de gestión
Ejercicio 2021
(30 de septiembre de 2021)

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Informe de gestión al 30 de septiembre de 2021
1. Explicación de las cifras al 30 de septiembre 2021

A continuación, se detallan las principales cifras al 30 de septiembre de 2021 en comparación con el 30 de septiembre de 2020.

Cuenta de resultados	Euros		
	30/09/2021	30/09/2020	+ / -
Ingresos	16.425.273	12.753.232	29%
Arrendamientos	16.311.093	12.683.181	
Prestaciones de servicios varios	114.180	70.051	
Gastos operativos	-1.473.813	-1.469.408	-
Net operating income (NOI)	14.951.459	11.283.824	33%
Gastos generales	-438.753	-403.213	9%
Ebitda	14.512.706	10.880.611	33%
Resultado financiero	-234.686	-1.902.467	-88%
Ebtda	14.278.020	8.978.144	59%
Amortizaciones	-4.249.846	-4.122.953	
Subvenciones	42.263	44.807	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	8.551	1.612	
Otros resultados	22.731	-7.312	
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-13.485	-39.439	
Ebt	10.088.233	4.854.859	108%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	10.088.233	4.854.859	108%

Indicadores sectoriales al 30 de septiembre de 2021

	Euros					
	30/09/2021	Por acción	30/09/2020	Por acción	31/12/2020	Por acción
Beneficio neto recurrente	9.453.839	2,12	6.351.350	1,43	9.193.157	2,06
Valor neto de los activos	497.376.624	111,71	499.912.151	112,28	483.745.570	108,65
Costes	1.912.567		1.872.620		4.460.780	
Ingresos	16.425.273		12.753.232		20.016.216	
Ratio costes/ingresos	11,64%		14,66%		22,86%	
Ratio de desocupación	4,67%		4,26%		4,03%	
Rentabilidad neta	4,41%		4,15%		4,62%	

Principales magnitudes al 30 de septiembre de 2021

	30/09/2021	30/09/2020	31/12/2020
Rentas anualizadas (MM€)	23,91	24,80	26,02
FFO (MM€)	14,50	10,87	15,47
FFO (€/acción)	3,26	2,44	3,47
GAV (MM€) (*)	566,62	577,34	563,20
NAV (MM€) (*)	497,38	499,91	483,75
ROA	2,51%	1,24%	2,37%
ROE	3,36%	1,65%	3,23%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r) (*)	157.086	157.521	157.364
% ocupación al cierre (eliminando solares)	91,76%	93,12%	92,58%
Cartera de arrendamientos (MM€)	145,23	136,84	148,56
WAULT	8,11	6,73	7,60
LTV	15,07%	14,94%	16,48%
LTV ajustado	15,07%	15,27%	16,65%
Deuda neta (MM€)	88,26	87,83	95,44
Beneficio (€/acción)	2,27	1,09	2,12
Dividendo (€/acción)	-	-	1,91
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	2,71%

(*) No incluye los m2e de solares no edificadas

Definiciones de APM:

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

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 30 de septiembre de 2021, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 437.327.555 euros. Durante el ejercicio 2021, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2021 en inmuebles ascienden a 3.187.689 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

- Se han producido altas en construcciones en curso por importe de 2.714.616 euros correspondientes a los costes de reforma del Hotel Ininside Meliá Gran Vía en Madrid. Durante el ejercicio 2021 la reforma del hotel ha finalizado y han sido reclasificados a inversiones inmobiliarias la totalidad de los costes incurridos por importe de 3.413.344 euros.
- Adicionalmente se han activado otros costes en inmuebles por importe de 473.073 euros.

Desinversiones: Durante el ejercicio 2021 se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 589.038 euros. Las principales bajas del ejercicio 2021 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Coslada III (3 unidades) por un coste bruto de 589.038 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta conjunta de 13.485 euros (pérdida neta de 39.439 euros al 30 de septiembre de 2020), que ha sido registrada en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de septiembre de 2021.

Traspasos: Al 30 de septiembre de 2021 se han producido traspasos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias por importe de 3.413.344 euros (5.969.233 euros en el mismo período del ejercicio 2020), como resultado de la finalización de obras de reforma del Hotel Ininside Meliá Gran Vía en Madrid.

Dividendos:
Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2021:

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2020, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobados por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2021 fue la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	9.444.108
Distribución:	
Reserva legal	944.411
Dividendos	8.499.697

Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020

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

La propuesta de distribución de resultados que la Junta de Accionistas de la Sociedad aprobó en su sesión celebrada el 29 de abril de 2021 fue la de repartir en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2020, 1,91 euros por acción de los cuales ya se pagaron a cuenta 1,57 euros por acción en el dividendo a cuenta anteriormente descrito.

El dividendo bruto complementario del ejercicio 2020 por importe de 1.499.697 euros fue íntegramente pagado por la Sociedad a sus accionistas el 5 de mayo de 2021.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 88.256.107 euros (95.436.654 euros al 31 de diciembre de 2020). El detalle de esta es la siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/09/2021	31/12/2020
José Abascal, 41	10.374.000	10.944.000
Titán, 13	10.710.251	11.239.286
Conde de Peñalver, 16	6.954.346	7.297.857
Valle de la Fuenfría, 3	8.393.006	8.769.425
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	11.222.640	11.615.880
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	3.800.000	4.150.000
Deuda con garantía hipotecaria	51.454.244	54.016.448
Obligaciones y bonos	2.000.000	10.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	45.415	452.847
Préstamo Goya, 59	-	9.450.000
Préstamo Gran Vía, 55	-	9.414.000
Préstamos a largo plazo	42.000.000	13.694.398
Intereses devengados pendientes de vencimiento	151.028	330.423
Derivado	350.232	440.811
Deuda sin garantía real	44.546.675	43.782.480
Tesorería	-7.744.811	-2.362.274
Deuda financiera neta	88.256.107	95.436.654

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

La TAE media de ambas emisiones para el emisor ha sido del 2,73% anual. Las dos emisiones de valores cotizan en el Mercado Alternativo de renta Fija “MARF” desde el 24 de junio de 2016. Los gastos financieros derivados de las mencionadas emisiones, devengados y pendientes de vencimiento durante el ejercicio 2021, han ascendido a 132.739 euros (186.987 euros al 30 de septiembre de 2020), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La Sociedad ha atendido al 23 de junio de 2021 el pago del cupón anual y la amortización del bono de 8.000.000 euros que ha vencido ese mismo día.

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 2021, dichos gastos han ascendido a 34.417 euros (17.966 euros en el mismo período del ejercicio 2020). Las únicas comisiones que se han producido con motivo del Programa de Bonos y Obligaciones son las que figuran en la tabla anterior. No ha habido costes ni comisiones de colocación.

Al 30 de septiembre de 2021, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 51.454.244 euros (54.016.448 euros al 31 de diciembre de 2020) que se encuentra registrada en los epígrafes “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” y “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” y corresponden, principalmente, a préstamos con garantía hipotecaria contratados con CaixaBank, Banco Santander, Banca March y Kutxabank y que al 30 de septiembre de 2021 están pendientes de vencimiento y amortización.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad no ha contratado ningún nuevo préstamo hipotecario sobre ninguno de sus activos inmobiliarios habiendo procedido a la amortización anticipada de dos préstamos personales (sin garantía real) asociados a activos inmobiliarios que al 31 de diciembre de 2020 tenían un saldo conjunto de 18.864.000 euros.

El LTV de la Sociedad al 30 de septiembre de 2021 es del 15,07% (16,48% al 31 de diciembre de 2020). El LTV ajustado es del 15,07% (16,65% al 31 de diciembre de 2020).

Ingresos: Al 30 de septiembre de 2021, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 16.425.273 euros (12.753.232 euros al 30 de septiembre de 2020). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	30/09/2021	30/09/2020	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	3.456.935	2.363.440	46,27%	46,27%
Oficinas	6.738.835	5.435.790	23,97%	23,97%
Comercial	5.388.638	4.040.402	33,37%	33,37%
Industrial	840.864	913.599	-7,96%	-7,96%
Total	16.425.273	12.753.232	28,79%	28,79%

Los ingresos por rentas han aumentado un 29% entre ejercicios. Las principales desviaciones se centran en:

- El área de hoteles fue el segmento de actividad que más sufrió las consecuencias de la pandemia especialmente por el momento en que se produjo (cerca al inicio de la actividad en la Semana Santa de 2020) lo que supuso una reducción de los ingresos en un 53% respecto del ejercicio anterior (misma fecha). Al 30 de septiembre de 2021 se ha generado un aumento de ingresos del 46% con respecto al ejercicio 2020.
- El área de oficinas también se vio perjudicado por la pandemia y el estado de alarma, pero en menor proporción (en realidad hubo un aumento de un 21% con respecto al ejercicio anterior). Este aumento se debió 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. En el ejercicio 2021 se ha producido un aumento de ingresos del 24% con respecto al año 2020 debido también a la generación de rentas ya a pleno rendimiento de estos dos mismos activos inmobiliarios que han generado rentas todo el año.
- El área comercial también experimentó un efecto negativo debido a la pandemia lo que supuso una reducción de ingresos entre ejercicios de un 6%. Los locales destinados a distribución de alimentación como son el situado en la Glorieta de Cuatro Caminos y Albalá (todos ellos en Madrid) no experimentaron reducción de facturación al no haberse visto perjudicados por la situación derivada del estado de alarma. Al 30 de septiembre de 2021, los ingresos derivados de esta área de negocio han aumentado un 33% debido a la apertura de los locales y a la negociación llevada a cabo en la gestión de los contratos.
- El área industrial disminuye los ingresos en un 8%.

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

Los contratos de arrendamientos operativos 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:

	Euros	
	Valor nominal	
	30/09/2021	31/12/2020
Menos un año	23.914.069	26.023.053
Entre uno y cinco años	67.530.002	70.503.577
Más de cinco años	53.785.222	52.028.968
Total	145.229.293	148.555.598

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

	WAULT	
	30/09/2021	31/12/2020
Hoteles	10,06	6,70
Oficinas	3,25	3,86
Comercial	12,59	13,08
Industrial	6,55	6,76
Total Promedio	8,11	7,60

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 14.951.459 euros (11.283.824 euros a 30 de septiembre del 2020), esto es, un aumento del 33%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/09/2021	30/09/2020
Hoteles	3.158.573	1.902.044
Oficinas	5.736.123	4.582.997
Comercial	5.226.202	3.891.812
Industrial	830.561	906.971
NOI	14.951.459	11.283.824

Al 30 de septiembre de 2021, **el Ebitda** es positivo y asciende a 14.512.706 euros (10.880.611 euros en septiembre del 2020), esto es, un aumento del 33% entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de septiembre de 2021 es negativo por importe de 234.686 euros (negativo en 1.902.467 euros en septiembre del 2020). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 63.207 euros (526.804 euros en septiembre de 2020) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 60.343 euros (22.980 euros en septiembre de 2020). Adicionalmente se han generado ingresos por dividendos de participaciones en sociedades cotizadas por importe de 345.905 euros (228.099 euros al 30 de septiembre de 2020).
- Los gastos financieros han ascendido a 1.391.156 euros (1.264.082 euros en septiembre de 2020).
- Al 30 de septiembre de 2021, la Sociedad ha registrado un efecto positivo en la cuenta de resultados por importe neto de 687.014 euros (negativo por 1.416.268 euros en septiembre de 2020) como resultado de la valoración de las inversiones en instrumentos de patrimonio dispuestos para la venta existentes a dichas fechas. En concreto un paquete de 6.950 acciones de la sociedad cotizada denominada Unibail Rodamco y otro de 1.572.296 acciones de la sociedad Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.

Al 30 de septiembre de 2021, **el Ebtida** es positivo y asciende a 14.278.020 euros (8.978.144 euros en septiembre del 2020), esto es, un 59% de aumento entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 4.249.846 euros (4.122.953 euros al 30 de septiembre de 2020). El aumento entre ejercicios es mínimo y se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar entre los dos periodos.

Subvenciones: El ingreso por subvenciones asciende a 42.263 euros (44.807 euros en septiembre de 2020).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de septiembre de 2021 se han vendido 3 lofts con sus anejos correspondientes en Coslada III por un coste bruto de 589.038 euros. Estas operaciones de venta han generado una pérdida neta conjunta de 13.485 euros (pérdida neta de 39.439 euros el 30 de septiembre de 2020), que ha sido registrada en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de septiembre de 2021.

Al 30 de septiembre de 2021, **el Ebt** es positivo y asciende a 10.088.233 euros (4.854.859 euros en

septiembre del 2020), esto es, un 108% de aumento entre ejercicios.

Resultado neto: El resultado neto a 30 de septiembre del 2021 ha sido positivo por importe de 10.088.233 euros (4.854.859 euros en septiembre del 2020), lo que supone un beneficio neto por acción de 2,27 euros (1,09 euros en septiembre de 2020).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 9 de febrero de 2021 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Si bien la situación de pandemia por el COVID-19 afectan a la economía y puede tener un impacto en el valor de los activos, a fecha de la valoración emitida por el experto, algunos mercados inmobiliarios han empezado a trabajar de nuevo, y, en consecuencia, la valoración de estos no se encuentra sujeta a la “incertidumbre material de la valoración”, de conformidad con lo indicado en el VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoración RICS.

Al 30 de septiembre de 2021, 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 2020 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración.

De acuerdo con estas valoraciones efectuadas al 31 de diciembre de 2020 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 196.757.478 euros (191.763.275 euros al 31 de diciembre de 2020), 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 Ininside Meliá Gran Vía en Madrid.

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (euros) (*)	
	30/09/2021	31/12/2020
Hoteles	145.681.835	142.268.491
Oficinas	181.113.823	181.113.823
Comercial	195.810.240	195.810.240
Industrial	19.583.300	19.583.300
Solares	24.427.590	24.427.590
Total	566.616.787	563.203.443

(*) El valor de mercado neto al 30 de septiembre de 2021 asciende a 547.517.790 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 2021 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas

- Comercial
- Industrial

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

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

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

Cuenta de resultados segmentada

Ejercicio 2021 (30 de septiembre)

	Euros					
30/09/2021	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	3.456.935	6.738.835	5.388.638	840.864	-	16.425.273
Costes Indirectos	-298.362	-1.002.712	-162.437	-10.302	-	-1.473.813
Margen Neto	3.158.573	5.736.123	5.226.202	830.561	-	14.951.459
Gastos generales	-92.342	-180.008	-143.942	-22.461	-	-438.753
Ebitda	3.066.231	5.556.114	5.082.260	808.100	-	14.512.706
% s/ ingresos	88,70%	82,45%	94,31%	96,10%	-	88,36%
Amortizaciones	-1.701.486	-1.665.224	-773.962	-108.017	-1.157	-4.249.846
Subvenciones	42.263	-	-	-	-	42.263
Resultados extraordinarios	22.731	-	-	-	-	22.731
Rtdo. enajen. activos inmobiliarios	-	-13.485	-	-	-	-13.485
Deterioro/reversión prov.	-	-	8.551	-	-	8.551
Resultado financiero	-	-515.024	-380.028	53.318	607.048	-234.686
Ebt	1.429.739	3.362.382	3.936.821	753.401	605.890	10.088.233
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	1.429.739	3.362.382	3.936.821	753.401	605.890	10.088.233
% s/ ingresos	41,36%	49,90%	73,06%	89,60%	-	61,42%

Ejercicio 2020 (30 de septiembre)

	Euros					
30/09/2020	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 inmobiliarios	-	-39.439	-	-	-	-39.439
Deterioro/reversión prov.	-	-	1.611	-	-	1.611
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%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de septiembre de 2021 es como sigue:

	Euros					
	30/09/2021			30/09/2020		31/12/2020
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	3.456.935	21%	105.014.262	2.363.440	19%	103.845.471
Oficinas	6.738.835	41%	141.098.986	5.435.790	43%	142.988.883
Comercial	5.388.638	33%	87.704.318	4.040.402	32%	88.457.678
Industrial	840.864	5%	12.774.664	913.599	6%	12.882.682
Solares	-	-	23.267.079	-	-	23.265.453
Total ingresos	16.425.273	100%	369.859.309	12.753.232	100%	371.440.168

Al 30 de septiembre de 2021, un 21% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 41% por oficinas, el 33% por locales comerciales y el 5% restante por industrial. Al 30 de septiembre de 2021, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 89%; los locales comerciales están alquilados en un 64% y el área industrial al 100%. Al 30 de septiembre del 2021, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 92%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 157.086 m2 alquilables (sin tener en cuenta la edificabilidad de los solares edificables que asciende a 38.545 m2e).

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

Zona	Euros			
	30/09/2021		30/09/2020	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	13.371.039	81%	10.941.208	86%
Huelva	3.054.233	19%	1.812.024	14%
Total	16.425.273	100%	12.753.232	100%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos al 30 de septiembre de 2021 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 81%, seguido de Huelva con un 19%.

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 2021, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 91,76% (93,12% en septiembre de 2020) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	30/09/2021	30/09/2020	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020	31/12/2020
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	80.135	80.135	80.135
Oficinas	88,87%	90,42%	90,72%	39.158	39.593	39.436
Comercial	64,22%	70,69%	66,58%	23.982	23.982	23.982
Industrial	100,00%	100,00%	100,00%	13.810	13.810	13.810
Total	91,76%	93,12%	92,58%	157.086	157.521	157.364

Al 30 de septiembre de 2021, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha disminuido ligeramente con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2020.

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

4. Inversiones Inmobiliarias

Debido a la reciente compresión 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.

	30/09/2021	30/09/2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	35,81	96,62
Ratio de operaciones pagadas	35,39	94,97
Ratio de operaciones pendientes de pago	42,95	103,12
	Euros	
Total pagos realizados	7.373.999	8.317.946
Total pagos pendientes	425.733	2.098.881

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 2021 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 septiembre de 2021

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

	Euros	
	30/09/2021	30/09/2020
Beneficio Neto	10.088.233	4.854.859
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	2,27	1,09

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 2021, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

9. Principales riesgos la Sociedad

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas del Grupo PER 32 en el que se integra, 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 2021, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

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

En el ejercicio 2020, la Sociedad formalizó un préstamo a largo plazo por importe de 12.000.000 euros con Banco Santander a tipo fijo que vence el 22 de diciembre de 2025. Asimismo, en el ejercicio 2021, la Sociedad ha formalizado otro préstamo a largo plazo por importe de 30.000.000 euros con Banco Santander a tipo fijo que vence el 11 de marzo de 2026.

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 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.

f) Riesgos de la pandemia COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de lo posible los impactos sobre los resultados.

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

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

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

10. Perspectivas ejercicio 2021

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2021 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo. 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 2021, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de septiembre de 2021 y hasta la fecha de aprobación de este informe de gestión de la Sociedad a dicha fecha no se han producido hechos posteriores de relevancia a excepción de los siguientes:

- Con fecha de 8 de octubre de 2021, la Sociedad ha formalizado en escritura pública y ante el Notario de Madrid D. Juan Pérez Hereza la adquisición de un edificio de uso terciario oficinas situado en Calle Arapiles 14 de Madrid con una superficie bruta alquilable (S.B.A.) de 6.777,45 m2. Asimismo, y en paralelo, la Sociedad ha llegado a un acuerdo con un operador de primer nivel que ocupará la totalidad del edificio una vez se realicen las obras de demolición, saneamiento de estructura y renovación de instalaciones generales, entre otras. Se prevé que estas obras se terminen en el último trimestre de 2022.

Madrid, 21 de octubre de 2021

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado