

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión
30 de septiembre de 2022**

Índice

Informe de gestión	3
1. Explicación de las cifras al 30 de septiembre de 2022	4
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	8
3. Información Segmentada	9
4. Inversiones Inmobiliarias	11
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	11
6. Beneficios por acción al 30 de septiembre de 2022	12
7. Adquisición de acciones propias	12
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	12
9. Principales riesgos la Sociedad	12
10. Perspectivas ejercicio 2022	14
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	15
12. Hechos posteriores	15

Informe de gestión
Ejercicio 2022
(30 de septiembre de 2022)

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Informe de gestión al 30 de septiembre de 2022
1. Explicación de las cifras al 30 de septiembre de 2022

A continuación, se detallan las principales cifras al 30 de septiembre de 2022 en comparación con el 30 de septiembre de 2021 (31 de diciembre de 2021 en el caso del balance).

Cuenta de resultados	Euros		
	30/09/2022	30/09/2021	+ / -
Ingresos	19.405.120	16.425.273	18%
Arrendamientos	19.333.487	16.311.093	
Prestaciones de servicios varios	71.633	114.180	
Gastos operativos	-2.085.209	-1.473.813	41%
Net operating income (NOI)	17.319.912	14.951.459	16%
Gastos generales	-456.412	-438.753	4%
Ebitda	16.863.500	14.512.706	16%
Resultado financiero	-6.702.607	-234.686	2756%
Ebtda	10.160.893	14.278.020	-29%
Amortizaciones	-4.435.311	-4.249.846	4%
Subvenciones	42.263	42.263	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	3.665	8.551	
Otros resultados	-22.226	22.731	
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	268.599	-13.485	
Ebt	6.017.882	10.088.233	-40%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	6.017.882	10.088.233	-40%

Indicadores sectoriales al 30 de septiembre de 2022

	Euros					
	30/09/2022	Por acción	30/09/2021	Por acción	31/12/2021	Por acción
Beneficio neto recurrente	11.660.283	2,62	9.453.839	2,12	12.950.956	2,91
Valor neto de los activos	533.581.380	119,85	497.376.624	111,71	535.119.847	120,19
Costes	2.541.620		1.912.567		4.859.809	
Ingresos	19.405.120		16.425.273		24.120.213	
Ratio costes/ingresos	13,10%		11,64%		20,15%	
Ratio de desocupación	5,73%		4,67%		4,52%	
Rentabilidad neta	4,27%		4,41%		4,52%	

Principales magnitudes al 30 de septiembre de 2022, 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2021

	Datos al		
	30/09/2022	30/09/2021	31/12/2021
Rentas anualizadas (MM€)	27,67	23,91	25,77
FFO (MM€)	16,78	14,50	19,25
FFO (€/acción)	3,77	3,26	4,32
GAV (MM€)	667,46	566,62	619,67
NAV (MM€)	533,58	497,38	535,12
ROA	1,32%	2,51%	5,22%
ROE	1,98%	3,36%	6,89%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	183.924	157.086	166.732
% ocupación al cierre	94,49%	91,76%	92,57%
Cartera de arrendamientos (MM€)	219,72	145,23	229,46
WAULT	9,32	8,11	9,39
LTV	17,62%	15,07%	15,41%
Deuda neta (MM€)	114,09	88,26	97,51
Beneficio (€/acción)	1,35	2,27	4,90
Dividendo (€/acción)	-	-	3,40
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,68%

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 2022, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 509.777.962 euros. Los principales movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2022 han sido los siguientes:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2022 en inmuebles ascienden a 47.885.057 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 8.521.754 euros correspondientes a los costes de reforma de hoteles por importe de 783.181 euros, los edificios situados en la calle Arapiles (4.321.395 euros) y Pradillo (170.123 euros) de Madrid así como en el Centro Comercial Sexta Avenida (48.000 euros) y al inicio de las obras de construcción del hospital y el hotel de Valdebebas en Madrid (3.199.055 euros).
- Con fecha 27 de julio de 2022, la Sociedad ha firmado en escritura pública la adquisición de dos edificios de oficinas situados en la Avda. de Cantabria 51 y Calle Santiago de Compostela 100 bis ambos en Madrid, propiedad de El Corte Inglés, S.A. (el primero) y Asón Inmobiliaria de Arriendos, S.L. (el segundo) siendo el coste total asociado a ambas operaciones de 39.082.702 euros.
- Se han activado otros costes en inmuebles por importe de 280.602 euros.

Desinversiones: Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 3.369.142 euros. Las principales bajas del ejercicio 2022 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Coslada Comercial I (10 unidades), Sanchinarro VII (8 unidades) y Coslada III (2 unidades) por un coste bruto de 3.369.142 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio neto conjunto de 268.599 euros (pérdida neta conjunta de 13.485 euros al 30 de septiembre de 2021), 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 2022.

Traspasos: Durante el ejercicio 2022 no se han producido traspasos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias.

Dividendos:

- **Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2022:**

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2021, que los Administradores de la Sociedad presentaron a los accionistas fue la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2021	21.824.771
Reserva legal	2.182.477
Reserva voluntaria	4.494.171
Dividendos	15.148.123

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad propusieron a la Junta General de Accionistas fue la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2021,

3,40 euros por acción. El dividendo bruto del ejercicio 2021 por importe de 15.148.123 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 27 de abril de 2022 fue íntegramente pagado el 3 de mayo de 2022.

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

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2020, que los Administradores de la Sociedad presentaron a los accionistas fue la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2020	9.444.108
- Reserva legal	944.411
- Dividendos	8.499.697

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 los Administradores de la Sociedad presentaron a la Junta General de Accionistas fue la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2020, 1,91 euros por acción de los cuales ya se habían pagado a cuenta 1,57 euros por acción. El dividendo complementario del ejercicio 2020 por importe de 1.499.697 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 29 de abril de 2021 fue íntegramente pagado el 5 de mayo de 2021.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 114.087.207 euros (97.508.331 euros al 31 de diciembre de 2021). El detalle de esta es el siguiente:

	Euros	
	30/09/2022	31/12/2021
José Abascal, 41	9.690.000	10.374.000
Titán, 13	9.910.177	10.511.131
Conde de Peñalver, 16	6.434.844	6.825.054
Valle de la Fuenfría, 3	7.885.824	8.266.780
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	10.682.808	11.090.040
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	3.450.000	3.800.000
Hotel Valdebebas	3.000.000	
Deuda con garantía hipotecaria	51.053.654	50.867.006
Obligaciones y bonos	-	2.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	18.872	3.305.677
Préstamos a largo plazo	63.681.410	42.000.000
Intereses devengados pendientes de vencimiento	223.776	184.454
Derivado	249.135	283.008
Deuda sin garantía real	64.173.193	47.773.138
Tesorería	-1.139.639	-1.131.813
Deuda financiera neta	114.087.207	97.508.331

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 que ha quedado amortizado totalmente el 23 de junio de 2022 con el pago del cupón anual y la amortización del bono de 2.000.000 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 2022, dichos gastos han ascendido a 8.835 euros (34.417 euros al 30 de septiembre de 2021). No ha habido costes ni comisiones de colocación.

Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 51.053.654 euros (50.867.006 euros al 31 de diciembre de 2021) 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 2022 están pendientes de vencimiento y amortización.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha contratado las siguientes operaciones de financiación nuevas, más allá de las renovaciones de pólizas que por su vencimiento anual han sido renovadas:

Banco	Producto	Importe	Fecha de	
		Euros	Inicio	Vencimiento
Banco Santander	Préstamo personal	10.000.000	18/02/2022	18/02/2023
Abanca	Préstamo personal	3.000.000	01/04/2022	01/04/2027
Pichincha	Préstamo personal	5.000.000	21/04/2022	21/04/2025
Banca Pueyo	Préstamo personal	8.000.000	12/07/2022	12/07/2030
Banco Santander	Préstamo hipotecario	33.000.000	28/09/2022	30/09/2035
Total		59.000.000		

El LTV de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022 es del 17,62% (15,41% al cierre de 2021).

Ingresos: Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 19.405.120 euros (16.425.273 euros al 30 de septiembre de 2021). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	30/09/2022	30/09/2021	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	4.492.588	3.456.935	29,96%	29,96%
Oficinas	7.847.011	6.738.835	16,44%	7,84%
Comercial	7.065.521	5.388.638	31,12%	8,18%
Industrial	-	840.864	-	-
Total	19.405.120	16.425.273	18,14%	12,86%

Los ingresos por rentas han aumentado un 18% entre ejercicios (13% si eliminamos el efecto de las inversiones y desinversiones del ejercicio).

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:

	Euros	
	Valor nominal	
	30/09/2022	31/12/2021
Menos un año	27.670.071	25.769.308
Entre uno y cinco años	80.358.844	80.884.702
Más de cinco años	111.691.863	122.805.156
Total	219.720.778	229.459.166

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	
	30/09/2022	31/12/2021
Hoteles	8,55	9,01
Oficinas	7,14	6,81
Comercial	11,12	11,74
Dotacional	10,00	10,00
Total Promedio	9,32	9,39

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 17.319.912 euros (14.951.459 euros a 30 de septiembre del 2021), esto es, un aumento del 16%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/09/2022	30/09/2021
Hoteles	4.376.602	3.158.573
Oficinas	6.763.719	5.736.123
Comercial	6.179.590	5.226.202
Industrial	-	830.561
NOI	17.319.912	14.951.459

Al 30 de septiembre de 2022, **el Ebitda** es positivo y asciende a 16.863.500 euros (14.512.706 euros en septiembre del 2021), esto es, un aumento del 16% entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de septiembre de 2022 es negativo por importe de 6.702.607 euros (negativo en 234.686 euros en septiembre del 2021). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 64.628 euros (63.207 euros en septiembre de 2021) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 8.579 euros (60.343 euros en septiembre de 2021).
- Los gastos financieros han ascendido a 1.267.888 euros (1.391.156 euros en septiembre de 2021).
- La Sociedad ha registrado un efecto negativo en la cuenta de resultados por importe neto de 5.885.277 euros (positivo por 687.014 euros septiembre de 2021) 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 2.685.546 acciones de la sociedad Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. Durante el ejercicio 2022, se han adquirido 1.113.250 acciones adicionales a las ya adquiridas en años anteriores (1.572.296 acciones) a un coste de adquisición medio de 5,39 euros por acción. Durante el ejercicio se han cobrado dividendos de Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. por importe de 377.351 euros (345.905 euros en 2021).

Al 30 de septiembre de 2022, **el Ebtida** es positivo y asciende a 10.160.893 euros (14.278.020 euros en septiembre del 2021), esto es, un 29% de disminución entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 4.435.311 euros (4.249.846 euros al 30 de septiembre de 2021). 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 42.263 euros (42.263 euros en septiembre de 2021).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de septiembre de 2022 se han vendido varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Coslada Comercial I (10 unidades), Sanchinarro VII (8 unidades) y Coslada III (2 unidades) por un coste bruto de 3.369.142 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio neto conjunto de 268.599 euros (pérdida neta de 13.485 euros el 30 de septiembre de 2021), 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 2022.

Al 30 de septiembre de 2022, **el Ebt** es positivo y asciende a 6.017.882 euros (10.088.233 euros en septiembre del 2021), esto es, un 40% de disminución entre ejercicios.

Resultado neto: El resultado neto a 30 de septiembre de 2022 ha sido positivo por importe de 6.017.882 euros (10.088.233 en septiembre del 2021), lo que supone un beneficio neto por acción de 1,35 euros (2,27 euros en septiembre de 2021).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad ha encargado a Jones Lang Lasalle, experto independiente, una valoración de sus activos, la

cual ha sido emitida con fecha 25 de enero de 2022 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 ejercicio 2022, 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 2021 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración más allá de los indicadores de inflación y subida de tipos de interés que tendrán un impacto previsiblemente negativo en las valoraciones de los activos al cierre del ejercicio.

De acuerdo con estas valoraciones efectuadas al 31 de diciembre de 2021 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 230.062.055 euros (222.711.026 euros al 31 de diciembre de 2021).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2022 asciende a 667.463.371 euros (619.668.431 euros al cierre del ejercicio 2021). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros) (*)	
	30/09/2022	31/12/2021
Hoteles	147.812.085	147.040.000
Oficinas	275.187.437	231.411.637
Comercial	214.205.401	214.157.401
Solares	30.258.448	27.059.393
Total	667.463.371	619.668.431

(*) El valor de mercado neto al 30 de septiembre de 2022 asciende a 627.415.569 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 2022 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Dotacional

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 2022 (30 de septiembre)

30/09/2022	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	4.492.588	7.847.011	7.065.521	-	-	19.405.120
Costes Indirectos	-115.986	-1.083.291	-885.931	-	-	-2.085.209
Margen Neto	4.376.602	6.763.719	6.179.590	-	-	17.319.912
Gastos generales	-105.666	-184.563	-166.182	-	-	-456.412
Ebitda	4.270.935	6.579.157	6.013.408	-	-	16.863.500
% s/ ingresos	95,07%	83,84%	85,11%	-	-	86,90%
Amortizaciones	-1.746.840	-1.836.060	-851.879	-	-532	-4.435.311
Subvenciones	42.263	-	-	-	-	42.263
Resultados extraordinarios	-22.226	-	-	-	-	-22.226
Rtdo. enajenación activos inmobiliarios	-	268.599	-	-	-	268.599
Deterioro/reversión prov.	-	3.665	-	-	-	3.665
Resultado financiero	-	-622.848	-86.421	-	-5.993.338	-6.702.607
Ebt	2.544.132	4.392.512	5.075.108	-	-5.993.870	6.017.882
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	2.544.132	4.392.512	5.075.108	-	-5.993.870	6.017.882
% s/ ingresos	56,63%	55,98%	71,83%	-	-	31,01%

Ejercicio 2021 (30 de septiembre)

30/09/2021	Euros					
	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. enajenación 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%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de septiembre de 2022 es como sigue:

	Euros					
	30/09/2022			30/09/2021		31/12/2021
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	4.492.588	23%	103.591.637	3.456.935	21%	104.555.280
Oficinas	7.847.011	40%	209.957.937	6.738.835	41%	171.032.480
Comercial	7.065.521	36%	97.210.641	5.388.638	33%	98.012.024
Industrial	-	-	-	840.864	5%	-
Solares	-	-	26.641.100	-	-	23.357.622
Total ingresos	19.405.120	100%	437.401.316	16.425.273	100%	396.957.406

Al 30 de septiembre de 2022, un 23% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 40% por oficinas y el 36% por locales comerciales. Al 30 de septiembre de 2022, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 95%; los locales comerciales están alquilados en un 83% y el área dotacional al 100%. Al 30 de septiembre del 2022, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 95%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 183.924 m2 alquilables.

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

Zona	Euros			
	30/09/2022		30/09/2021	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	15.913.603	82,01%	13.371.039	81%
Huelva	3.491.517	17,99%	3.054.233	19%
Total	19.405.120	100,00%	16.425.273	100%

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 2022, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 94% (92% en septiembre de 2021) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	30/09/2022	30/09/2021	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021	31/12/2021
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	80.135	80.135	80.135
Oficinas	94,61%	88,87%	89,52%	63.053	39.158	45.861
Comercial	83,46%	64,22%	80,40%	40.736	23.982	40.736
Industrial	-	100,00%	-	-	13.810	-
Total	94,49%	91,76%	92,33%	183.924	157.086	166.732

Durante el ejercicio 2022, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha aumentado ligeramente con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2021 debido a las nuevas inversiones realizadas.

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 y Dotacional, 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.

	30/09/2022	30/09/2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	30,71	35,81
Ratio de operaciones pagadas	32,49	35,39
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,48	42,95
	Euros	
Total pagos realizados	13.524.197	7.373.999
Total pagos pendientes	2.348.296	425.733

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 2022 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 2022

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

	Euros	
	30/09/2022	30/09/2021
Beneficio Neto	6.017.882	10.088.233
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	1,35	2,27

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 2022, 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 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 2022, 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.

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.

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 2022

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2022 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, Comercial y Dotacional 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.

Se han iniciado en el ejercicio 2022 las obras de construcción de un nuevo hotel y centro de convenciones sobre la parcela TER.02-178-A y un hospital sobre la parcela TER.02-178-A1, de uso terciario y dotacional situadas ambas en la calle José Antonio Fernández Ordóñez, 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 y tiene una edificabilidad sobre rasante de 38.545 m²e.

La Sociedad inició en abril de 2022 un plan de captación de financiación externa para asegurar la financiación de los nuevos proyectos iniciados durante este ejercicio que van a requerir de financiación específica y que engloba (i) la construcción de los nuevos inmuebles descritos en el párrafo anterior (ii) la reforma integral del edificio destinado a uso dotacional situado en la calle Arapiles 14 de Madrid (iii) la adquisición de un edificio de oficinas situados en la Avda. de Cantabria 51 de Madrid y (iv) la adquisición de un edificio de oficinas situada en la calle de Santiago de Compostela 100 bis de Madrid.

Hasta el momento la sociedad ha contratado operaciones de financiación por importe de 59.000.000 euros, de los que 26.000.000 euros han sido dispuestos a la firma de las operaciones y 33.000.000 euros se han firmado con una primera disposición de 3.000.000 euros vinculada a la construcción del nuevo hotel y centro de convenciones estando vinculada la disposición del resto del préstamo (30.000.000 euros) a la ejecución de la obra que financia.

Dentro de dicho plan de financiación de las inversiones, se encuentra además la financiación de la construcción del hospital de Valdebebas mencionado y la reforma integral y puesta en explotación del edificio de uso dotacional situado en la calle Arapiles 14 de Madrid. Dichas operaciones de financiación ya han sido aprobadas por las entidades financieras y están en proceso de redacción estando prevista la firma de estas antes de finalizar el ejercicio por importe conjunto de 70.000.000 euros. De este modo se daría por terminado este proceso.

El motivo del deterioro de valor en Bolsa de las inversiones financieras en las acciones de Unibail y Colonial ha sido el descuento del valor de mercado de los inmuebles de ambas compañías, especialmente los de esta última. Es posible que durante un tiempo, mientras la situación financiera condicionada por las altas tasas de inflación y las incertidumbres derivadas de la guerra en Ucrania, la cotización de estos valores se vea resentida, incluso aunque sean capaces de materializar ventas de inmuebles que recojan valores muy superiores a los que resultan de aplicar el descuento medio que el mercado bursátil les asigna. En base a la calidad de los activos en cartera de ambas sociedades, los Administradores de la Sociedad confían en que a medio plazo, ambas, especialmente Colonial, retornen a valoraciones razonables y permitirán recuperar el deterioro ahora sufrido y registrado.

Esto puede hacernos considerar que las valoraciones de los activos inmobiliarios de la Sociedad que apliquen los valoradores al cierre de 2022 se vean reducidas por la incertidumbre económica actual y la subida de tipos de interés y de descuentos de flujos de caja. No obstante, los Administradores consideran que los activos inmobiliarios de la Sociedad soportarán sobradamente el valor de adquisición medio

registrado en balance.

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

Al 30 de septiembre de 2022, 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 2022 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios de la Sociedad a dicha fecha no se han producido hechos posteriores de relevancia.

Madrid, 20 de octubre de 2022

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado