

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión
30 de septiembre de 2023**

Índice

Informe de gestión	3
1. Explicación de las cifras al 30 de septiembre de 2023	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 2023	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 2023	14
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	14
12. Hechos posteriores	14

Informe de gestión
Ejercicio 2023
(30 de septiembre de 2023)

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Informe de gestión al 30 de septiembre de 2023
1. Explicación de las cifras al 30 de septiembre de 2023

A continuación, se detallan las principales cifras al 30 de septiembre de 2023 en comparación con el 30 de septiembre de 2022 (31 de diciembre de 2022 en el caso del balance).

Cuenta de resultados	Euros		
	30/09/2023	30/09/2022	+ / -
Ingresos	23.678.361	19.405.120	22%
Arrendamientos	23.647.542	19.333.487	
Prestaciones de servicios varios	30.818	71.633	
Gastos operativos	-3.338.438	-2.085.209	60%
Net operating income (NOI)	20.339.923	17.319.912	17%
Gastos generales	-522.364	-456.412	14%
Ebitda	19.817.559	16.863.500	18%
Resultado financiero	-4.295.550	-6.702.607	-36%
Ebtda	15.522.010	10.160.893	53%
Amortizaciones	-4.847.364	-4.435.311	9%
Subvenciones	42.263	42.263	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	3.665	
Otros resultados	5.195	-22.226	
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	2.430.801	268.599	
Ebt	13.152.905	6.017.882	119%
Impuesto sociedades	-416.728	-	
Resultado neto	12.736.178	6.017.882	112%

Indicadores sectoriales al 30 de septiembre de 2023

	Euros					
	30/09/2023	Por acción	30/09/2022	Por acción	31/12/2022	Por acción
Beneficio neto recurrente	12.359.152	2,78	11.660.283	2,62	17.342.146	3,90
Valor neto de los activos	564.552.748	126,80	533.581.380	119,85	553.905.533	124,41
Costes	3.860.801		2.541.620		5.221.423	
Ingresos	23.678.361		19.405.120		30.707.329	
Ratio costes/ingresos	16,31%		13,10%		18,84%	
Ratio de desocupación	9,77%		5,73%		7,11%	
Rentabilidad neta	4,23%		4,27%		4,42%	

Principales magnitudes al 30 de septiembre de 2023, 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2022

	Datos al		
	30/09/2023	30/09/2022	31/12/2022
Rentas anualizadas (MM€)	28,78	27,67	29,27
FFO (MM€)	19,79	16,78	24,84
FFO (€/acción)	4,45	3,77	5,58
GAV (MM€)	713,76	667,46	680,36
NAV (MM€)	564,57	533,58	553,91
ROA	2,66%	1,32%	3,07%
ROE	4,08%	1,98%	4,57%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	221.120	183.924	221.938
% ocupación al cierre	89,13%	94,49%	91,66%
Cartera de arrendamientos (MM€)	270,27	219,72	221,19
WAULT	9,12	9,32	9,10
LTV	19,66%	17,62%	19,91%
Deuda neta (MM€)	138,17	114,09	138,00
Beneficio (€/acción)	2,86	1,35	3,20
Dividendo (€/acción)	-	-	2,84
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,32%

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 a 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 2023, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 539.746.450 euros. Los principales movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2023 han sido los siguientes:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2023 en inmuebles ascienden a 30.588.735 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 30.446.071 euros principalmente como resultado de las obras de reforma de los Hoteles en Isla Canela por importe de 930.369 euros, el Centro Comercial Sexta Avenida de Madrid por importe de 3.440.701 euros, obras de reforma en el edificio de oficinas de la calle Titan por importe de 92.975 euros, obras de reforma en el edificio de oficinas de la calle Fuenfría por importe de 75.259 euros, obras de construcción del Hotel Meliá Inside Valdebebas por importe de 13.711.026 euros y del Hospital Sanitas Valdebebas por importe de 12.195.740 euros, ambos en Madrid. Todas estas obras están en ejecución al 30 de septiembre de 2023.
- Se han activado otros costes en inmuebles por importe de 142.665 euros.

Desinversiones: Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 3.590.227 euros. Las principales bajas del ejercicio 2023 corresponden a:

- 1 loft de Coslada III (con sus respectivos anejos) que ha supuesto la baja del coste bruto en libros por importe de 192.038 euros y que ha generado una pérdida neta en el período de 1.584 euros.
- 1 loft de Sanchinarro VI (con sus respectivos anejos) que ha supuesto la baja del coste bruto en libros por importe de 216.870 euros y que ha generado un beneficio neto en el período de 36.390 euros.
- La Sociedad ha recuperado un importe de 308.020 euros con relación a la plusvalía municipal que se pagó en el momento de la adquisición del local comercial situado en la calle Conde de Peñalver de Madrid.
- Local comercial situado en la calle Albalá 7 que ha supuesto la baja del coste bruto en libros por importe de 2.873.300 euros y que ha generado un beneficio neto en el período de 2.430.801 euros.

Traspasos: Durante el ejercicio 2023 se ha producido un traspaso de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias de la reforma del Hotel Isla Canela Golf por importe de 370.716 euros.

Dividendos:
- Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2023:

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2022, que los Administradores de la Sociedad presentaron a los accionistas fue la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2022	14.254.857
Reserva legal	1.425.486
Reserva voluntaria	175.412
Dividendos	12.653.959

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 2022, 2,84 euros por acción. El dividendo bruto del ejercicio 2022 por importe de 12.653.959 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 27 de abril de 2023 fue íntegramente pagado el 24 de mayo de 2023.

- 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.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 138.166.194 euros (137.685.956 euros al 31 de diciembre de 2022). El detalle de esta es el siguiente:

	Euros	
	30/09/2023	31/12/2022
José Abascal, 41	8.892.000	9.690.000
Titán, 13	9.100.449	9.708.654
Conde de Peñalver, 16	5.909.074	6.303.992
Valle de la Fuenfría, 3	7.396.505	7.763.333
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	10.124.016	10.545.492
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	3.100.000	3.450.000
Arapiles	24.000.000	12.000.000
Hospital Valdebebas	9.432.000	-
Hotel Valdebebas	12.507.000	3.000.000
Deuda con garantía hipotecaria	90.461.043	62.461.471
Pólizas de crédito dispuestas	3.974	6.872.437
Préstamos a largo plazo	61.022.179	70.413.976
Costes de apertura periodificados	-298.968	-315.556
Intereses devengados pendientes de vencimiento	868.860	392.903
Derivado	-353.522	-314.055
Deuda sin garantía real	61.242.523	77.049.705
Tesorería	-3.537.372	-1.825.221
Deuda Grupo (Pryconsa)	-10.000.000	-
Deuda financiera neta	138.166.194	137.685.956

Al 30 de septiembre de 2023, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 90.461.043 euros (62.461.471 euros al 31 de diciembre de 2022) 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 2023 están pendientes de vencimiento

y amortización.

Adicionalmente a esta deuda financiera bancaria hay que añadir la deuda con empresas del Grupo que al 30 de septiembre de 2023 asciende a 9.925.415 euros (3.461.920 euros al 31 de diciembre de 2022).

El LTV de la Sociedad al 30 de septiembre de 2023 es del 19,66% (19,91% al cierre de 2022). Si añadimos la deuda intergrupo el LTV al 30 de septiembre de 2023 es del 21,07% (20,41% al 31 de diciembre de 2022).

Ingresos: Al 30 de septiembre de 2023, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 23.678.361 euros (19.405.120 euros al 30 de septiembre de 2022). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	30/09/2023	30/09/2022	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	5.238.503	4.492.588	16,60%	16,60%
Oficinas	11.278.157	7.847.011	43,73%	-0,56%
Comercial	7.161.701	7.065.521	1,36%	1,83%
Total	23.678.361	19.405.120	22,02%	4,46%

Los ingresos por rentas han aumentado un 22% entre ejercicios (4% 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	
	30/09/2023	30/09/2022
Menos un año	28.775.326	27.670.071
Entre uno y cinco años	108.627.129	80.358.844
Más de cinco años	132.866.572	111.691.863
Total	270.269.027	219.720.778

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	
	30/09/2023	30/09/2022
Hoteles	9,25	8,55
Oficinas	6,95	7,14
Comercial	10,02	11,12
Dotacional	10,00	10,00
Total Promedio	9,12	9,32

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 20.339.923 euros (17.319.912 euros a 30 de septiembre del 2022), esto es, un aumento del 17%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/09/2023	30/09/2022
Hoteles	5.050.945	4.376.602
Oficinas	9.536.311	6.763.719
Comercial	5.752.667	6.179.590
NOI	20.339.923	17.319.912

Al 30 de septiembre de 2023, **el Ebitda** es positivo y asciende a 19.817.559 euros (16.863.500 euros en septiembre del 2022), esto es, un aumento del 18% entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de septiembre de 2023 es negativo por importe de 4.295.550 euros (negativo en 6.702.607 euros en septiembre del 2022). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 278.029 euros (64.628 euros en septiembre de 2022) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 25.810 euros (8.579 euros en septiembre de 2022) así como los dividendos cobrados de inversiones financieras por importe de 671.387 euros (377.351 euros al 30 de septiembre de 2022).
- Los gastos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 30.480 euros (0 euros en septiembre de 2022) a lo que hay que añadir los gastos financieros de terceros por importe de 3.546.059 euros (1.267.888 euros en septiembre de 2022).
- La Sociedad ha registrado un efecto negativo en la cuenta de resultados por importe neto de 1.695.220 euros (negativo por 5.885.277 euros septiembre de 2022) 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 2023, se han vendido las 6.950 acciones de la sociedad cotizada denominada Unibail Rodamco a un coste de venta medio de 48,34 euros por acción, registrando un resultado por enajenación positivo de 985 euros. Durante el ejercicio se han cobrado dividendos de Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. por importe de 671.387 euros (377.351 euros en 2022).

Al 30 de septiembre de 2023, **el Ebt** es positivo y asciende a 15.522.010 euros (10.160.893 euros en septiembre del 2022), esto es, un 53% de incremento entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 4.847.364 euros (4.435.311 euros al 30 de septiembre de 2022). El aumento del 9% 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 2022).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de septiembre de 2022 se han vendido varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Sanchinarro VI (1 unidad), Coslada III (1 unidad) y el local comercial situado en la calle Albalá 7 de Madrid por un coste bruto de 3.282.508 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio neto conjunto de 2.430.801 euros (beneficio neto de 268.599 euros el 30 de septiembre de 2022), 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 2023.

Al 30 de septiembre de 2023, **el Ebt** es positivo y asciende a 13.152.905 euros (6.017.882 euros en septiembre del 2022), esto es, un 119% de incremento entre ejercicios.

Resultado neto: El resultado neto a 30 de septiembre de 2023 ha sido positivo por importe de 12.736.178 euros (6.017.882 en septiembre del 2022), lo que supone un beneficio neto por acción de 2,86 euros (1,35 euros en septiembre de 2022).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad encargó a Jones Lang Lasalle, experto independiente, una valoración de sus activos, la cual fue emitida con fecha 6 de febrero de 2023 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones fueron 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).

Durante los nueve primeros meses de 2023, 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 2022 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 negativo previsiblemente en las valoraciones de los activos al cierre del ejercicio.

De acuerdo con las valoraciones efectuadas actualizando internamente las valoraciones del 31 de diciembre de 2022, 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 252.417.060 euros (239.361.554 euros al 31 de diciembre de 2022), en el caso de la totalidad de la cartera de la Compañía.

De las valoraciones realizadas no se desprende ningún impacto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 30 de septiembre de 2023 ni al 30 de septiembre de 2022.

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros) (*)	
	30/06/2023	31/12/2022
Hoteles (**)	205.830.369	204.000.000
Oficinas	285.534.858	285.681.522
Comercial	211.625.188	211.478.941
Dotacional (**)	73.300.000	73.300.000
Total	776.290.416	774.460.463

(*) El valor de mercado neto al 30 de septiembre de 2023 asciende a 757.652.517 euros (755.866.500 euros al 31 de diciembre de 2022).
(**) En el caso de los proyectos de Valdebebas, se incluye el valor de mercado de proyecto acabado. Eliminando el efecto de incluir los valores de mercado de los dos proyectos acabados y considerando el valor de mercado en base a avance de obra, el valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2023 asciende a 713.762.586 euros siendo el valor neto de mercado de 696.625.913 euros (680.358.044 euros al 31 de diciembre de 2022 siendo el valor neto de 664.116.641 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 2023 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 2023 (30 de septiembre)

30/09/2023	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	5.238.503	11.278.157	7.161.701	-	23.678.361
Costes Indirectos	-187.558	-1.741.846	-1.409.034	-	-3.338.438
Margen Neto	5.050.945	9.536.311	5.752.667	-	20.339.923
Gastos generales	-115.566	-248.805	-157.993	-	-522.364
Ebitda	4.935.379	9.287.506	5.594.674	-	19.817.559
% s/ ingresos	94,21%	82,35%	78,12%	-	83,69%
Amortizaciones	-1.732.276	-2.262.664	-840.831	-11.593	-4.847.364
Subvenciones	42.263	-	-	-	42.263
Resultados extraordinarios	5.195	-	-	-	5.195
Rtdo. enajenación activos inmobiliarios	-	2.430.801	-	-	2.430.801
Deterioro/reversión prov.	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-	-1.360.489	-125.082	-2.809.978	-4.295.550
Ebt	3.250.561	8.095.154	4.628.761	-2.821.571	13.152.905
Impuesto sociedades	-	-	-	-416.728	-416.728
Resultado neto	3.250.561	8.095.154	4.628.761	-3.238.299	12.736.178
% s/ ingresos	62,05%	71,78%	64,63%	-	53,79%

Ejercicio 2022 (30 de septiembre)

30/09/2022	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	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%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de septiembre de 2023 es como sigue:

	Euros					
	30/09/2023			30/09/2022		31/12/2022
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	5.238.503	22%	130.465.180	4.492.588	23%	117.556.061
Oficinas	11.278.157	48%	207.613.491	7.847.011	40%	209.919.449
Comercial	7.161.701	30%	96.856.234	7.065.521	36%	96.818.388
Dotacional	-	-	26.410.621	-	-	14.214.881
Total ingresos	23.678.361	100%	461.345.526	19.405.120	100%	438.508.778

Al 30 de septiembre de 2023, un 22% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 48% por oficinas y el 30% por locales comerciales. Al 30 de septiembre de 2023, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 88%; los locales comerciales están alquilados en un 59% y el área dotacional al 100%. Al 30 de septiembre del 2023, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 89%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 221.120 m2 alquilables.

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

Zona	Euros			
	30/09/2023		30/09/2022	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	19.537.085	83%	15.913.603	82%
Huelva	4.141.275	17%	3.491.517	18%
Total	23.678.361	100%	19.405.120	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 2023, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 89% (94% en septiembre de 2022) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	30/09/2023	30/09/2022	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	31/12/2022
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	99.408	80.135	99.408
Oficinas	87,60%	94,61%	95,41%	62.410	63.053	62.406
Comercial	59,31%	83,46%	61,73%	40.030	40.736	40.852
Dotacional	-	-	100,00%	19.273	-	19.273
Total	89,13%	94,49%	91,66%	221.120	183.924	221.938

Durante el ejercicio 2023, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha disminuido con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2022 debido a la reforma del Centro Comercial Sexta Avenida, que ha provocado la salida de los inquilinos a la espera de la finalización de las obras y también por la salida de Acuntia y Global Media de la oficina de Valle de la Fuenfría.

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.

	30/09/2023	31/12/2022
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	52,04	44,48
Ratio de operaciones pagadas	53,16	49,84
Ratio de operaciones pendientes de pago	50,12	21,88
	Euros	
Total pagos realizados	19.903.204	15.562.518
Total pagos pendientes	11.615.545	3.689.510

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 2023 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 2023

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

	Euros	
	30/09/2023	30/09/2022
Beneficio Neto	12.736.178	6.017.882
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	2,86	1,35

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 2023, 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 2023, 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 2023

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2023 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.

En el ejercicio 2022 se iniciaron 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 en las calles José Antonio Fernández Ordóñez 55 y Gustavo Pérez Puig 66, de Madrid, 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 tienen una edificabilidad conjunta sobre rasante de 38.545 m²e. En el ejercicio 2023, las obras se desarrollan con normalidad con un grado de avance de estas del 49% en el caso el hotel y del 39% en el caso del hospital, ambas en línea con la previsión de avance del calendario de obras.

En junio de 2023 se han iniciado las obras de remodelación y reposicionamiento del Centro Comercial Sexta Avenida de Madrid.

La Sociedad inició en abril de 2022 un plan de captación de financiación externa para asegurar la financiación de los nuevos proyectos iniciados durante ese ejercicio y la previsión de inicio de 2023 que iban a requerir de financiación específica y que engloba (i) la construcción de los nuevos inmuebles descritos anteriormente (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, (iv) la adquisición de un edificio de oficinas situado en la calle de Santiago de Compostela 100 bis de Madrid y (v) la remodelación y reposicionamiento del Centro Comercial Sexta Avenida de Madrid.

El motivo del deterioro de valor en Bolsa de la inversión financiera en las acciones de Colonial ha sido el descuento del valor de mercado de sus inmuebles. Es posible que, durante un tiempo, mientras se mantenga la situación financiera condicionada por las altas tasas de inflación y las incertidumbres derivadas de las guerras en Ucrania e Israel, la cotización de este valor se vea resentida, incluso aunque sea capaz 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 la sociedad participada, los Administradores de la Sociedad confían en que, a medio plazo, Colonial retorne a valoraciones razonables y permitirá recuperar el deterioro ahora sufrido y registrado. Mientras tanto, la Sociedad sigue ingresando sus dividendos.

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

Al 30 de septiembre de 2023, 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 2023 y hasta la fecha de aprobación de este informe de gestión

no se han producido hechos posteriores de relevancia.

Madrid, 19 de octubre de 2023.

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado