

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Semestrales
e Informe de Gestión correspondientes
al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2022
(No auditado)**

Índice

Estados Financieros Semestrales	2
1. Actividad de la Sociedad	8
2. Legislación aplicable	9
3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios	12
4. Distribución del resultado	14
5. Principios contables y normas de registro y valoración	14
6. Inversiones inmobiliarias	20
7. Arrendamientos operativos	23
8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	24
9. Deudores comerciales y otras +cuentas a cobrar	26
10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	27
11. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	27
12. Patrimonio Neto y Fondos propios	28
13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	32
14. Instrumentos de cobertura	34
15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	34
16. Garantías comprometidas con terceros	35
17. Administraciones públicas y situación fiscal	35
18. Ingresos y gastos	39
19. Operaciones y saldos con partes vinculadas	40
20. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	42
21. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	42
22. Otra información	43
23. Información medioambiental	43
24. Normas Internacionales de Información Financiera	44
25. Hechos posteriores al cierre	44
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	44
Informe de gestión	49
1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2022	50
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	54
3. Información Segmentada	55
4. Inversiones Inmobiliarias	57
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	57
6. Beneficios por acción al 30 de junio de 2022	58
7. Adquisición de acciones propias	58
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	59
9. Principales riesgos la Sociedad	59
10. Perspectivas ejercicio 2022	60
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	60
12. Hechos posteriores	60
Declaración de Responsabilidad de Administradores	62
Diligencia de Formulación de Estados Financieros Intermedios	63

Estados Financieros Semestrales
(no auditados)
30 de junio de 2022

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.							
BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021							
(Euros)							
ACTIVO	Notas de la Memoria	30/06/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		397.784.030	399.535.635	PATRIMONIO NETO	12	301.234.839	312.408.821
Inmovilizado intangible		120	205	FONDOS PROPIOS			
Aplicaciones informáticas		120	205	Capital		267.577.040	267.577.040
Inmovilizado material		850	1.152	Capital escriturado		267.577.040	267.577.040
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		850	1.152	Reservas		28.981.526	22.304.878
Inversiones inmobiliarias	6	395.388.023	396.957.408	Legal y estatutarias		10.028.141	7.845.663
Inversiones inmobiliarias netas		395.388.023	396.957.408	Otras reservas		18.953.385	14.459.215
Inversiones financieras a largo plazo	8	2.395.036	2.576.870	Resultado del ejercicio	4	3.757.435	21.824.771
Otros activos financieros		2.395.036	2.576.870	Ajustes por cambios de Valor		-638.464	-283.008
				Operaciones de cobertura	14	-38.126	-283.008
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		956.965	985.140
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		956.965	985.140
				PASIVO NO CORRIENTE		83.844.450	84.940.968
				Deudas a largo plazo	13	83.844.450	84.940.968
				Deudas con entidades de crédito		80.321.267	80.987.013
				Derivados	12 y 14	38.126	283.008
				Otros pasivos financieros		3.485.057	3.670.947
ACTIVO CORRIENTE		16.099.908	18.343.748	PASIVO CORRIENTE		28.804.649	20.529.594
Existencias		2.257	9.718	Deudas a corto plazo	13	26.354.253	17.969.976
Anticipos a proveedores		2.257	9.718	Obligaciones y bonos		-	2.026.165
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	1.345.639	3.635.610	Deudas con entidades de crédito		25.407.775	15.343.959
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.337.941	3.607.767	Otros pasivos financieros		946.477	599.852
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar Personal		-	20.017	Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo	8 y 19.2	-	38.400
Activos por impuesto corriente	17.1	7.346	7.346	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.450.396	2.521.218
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	8 y 19.2	3.323.549	-	Proveedores		798.061	755.682
Inversiones financieras a corto plazo	8	10.576.283	13.566.607	Acreedores varios		1.315.547	979.640
Instrumentos de patrimonio a corto plazo		9.936.985	13.399.701	Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.1	317.588	782.896
Otros activos financieros		639.298	166.906	Anticipos de clientes		19.200	3.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	852.181	1.131.813				
Tesorería		852.181	1.131.813				
TOTAL ACTIVO		413.883.938	417.879.383	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		413.883.938	417.879.383

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del balance al 30 de junio de 2022.

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 30 DE JUNIO DE 2022			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	30/06/2022	30/06/2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18.1	12.352.804	10.858.388
Arrendamiento de inmuebles		12.352.804	10.858.388
Aprovisionamientos		-	16.849
Consumo materias primas y otras materias consumibles		-	-4.345
Trabajos realizados por otras empresas		-	21.194
Otros ingresos de explotación	18.1	53.803	33.046
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		53.803	33.046
Gastos de personal	18.2	-233.957	-219.348
Sueldos, salarios y asimilados		-189.327	-176.665
Cargas sociales		-44.630	-42.683
Otros gastos de explotación		-1.458.266	-1.206.251
Servicios exteriores	18.3	-1.448.637	-1.178.307
Tributos	18.3	-13.294	-36.495
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	3.665	8.551
Amortización del inmovilizado	6	-2.917.753	-2.817.258
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12 y 18.1	28.175	28.175
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	156.789	-13.485
Resultados por enajenaciones y otras		156.789	-13.485
Otros resultados		-30.811	22.731
Gastos e ingresos excepcionales		-30.811	22.731
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.950.784	6.702.847
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		52.766	99.579
- En empresas del Grupo y asociadas	19.1	50.625	40.384
- En terceros		2.142	59.195
Gastos financieros	13	-783.399	-981.303
Por deudas con terceros		-783.399	-981.303
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8	-3.462.716	844.597
Resultados de la cartera de negociación		-3.462.716	844.597
RESULTADO FINANCIERO		-4.193.349	-37.127
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
		3.757.435	6.665.720
Impuestos sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.757.435	6.665.720
Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante de la cuenta de resultados a 30 de junio de 2022			

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022 (HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2022)			
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	30/06/2022	30/06/2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		3.757.435	6.665.720
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	12	244.881	68.463
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		244.881	68.463
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	-28.175	-28.175
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-28.175	-28.175
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		3.974.141	6.706.008
Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos a 30 de junio de 2022			

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.								
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022 (HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2022)								
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO								
(Euros)								
	Capital	Reserva	Otras	Resultado del	Dividendo	Subvenciones,	Ajustes por	Total
	(Nota 12)	Legal	Reservas	Ejercicio	a cuenta	donaciones y legados	Cambio de valor	
	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 12)	(Nota 4 y 12)	(Nota 12)	(Nota 14)	
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	267.577.040	6.901.253	14.459.215	9.444.108	-7.000.000	1.041.491	-440.811	291.982.296
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	21.824.771	-	-56.351	157.803	21.926.223
Otras variaciones del patrimonio neto	-	944.410	-	-9.444.108	7.000.000	-	-	-1.499.698
- Distribución del resultado del ejercicio 2020	-	944.410	-	-944.410	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-8.499.698	7.000.000	-	-	-1.499.698
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	267.577.040	7.845.663	14.459.215	21.824.771	-	985.140	-283.008	312.408.821
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	3.757.435	-	-28.175	244.881	3.974.141
Otras variaciones del patrimonio neto	-	2.182.477	4.494.171	-21.824.771	-	-	-	-15.148.123
- Distribución del resultado del ejercicio 2021	-	2.182.477	4.494.171	-6.676.648	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-15.148.123	-	-	-	-15.148.123
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022 (30 DE JUNIO)	267.577.040	10.028.140	18.953.386	3.757.435	-	956.965	-38.127	301.234.839

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a 30 de junio de 2022

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2022 (HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2022)			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	30/06/2022	30/06/2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		12.522.119	11.458.553
2. Ajustes del resultado:		3.757.434	6.665.720
2. Ajustes del resultado:		6.926.138	2.839.695
a) Amortización del inmovilizado (+)	6	2.917.753	2.817.258
d) Imputación de subvenciones (-)	12	-28.175	-28.175
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	-156.789	13.485
g) Ingresos financieros (-)	19	-52.766	-99.579
h) Gastos financieros (+)	13	783.399	981.303
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	8	3.462.716	-844.597
3. Cambios en el capital corriente:		2.569.180	2.836.528
a) Existencias (+/-)		7.461	-780
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	2.289.972	5.580.952
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		378.285	-73.325
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	17.1	-102.482	-1.619.835
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	8 y 13	-4.056	-1.050.484
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-730.633	-883.390
a) Pagos de intereses (-)	13	-783.399	-1.111.166
c) Cobros de intereses (+)	19	52.766	99.579
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	17.1	-	128.197
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-1.663.585	-2.618.262
6. Pagos por inversiones (-):		-3.887.585	-3.126.262
d) Inversiones inmobiliarias	6	-3.415.192	-2.990.004
e) Otros activos financieros	8	-472.393	-136.258
7. Cobros por desinversiones (+):		2.224.000	508.000
d) Inversiones inmobiliarias	6	2.224.000	508.000
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-11.138.166	-5.704.617
10. Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero		4.009.957	-4.204.919
a) Emisión:		7.371.906	-984.910
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	13	-2.000.000	-8.000.000
2. Deudas con entidades de crédito (+)	13	9.371.906	7.015.090
b) Devolución y amortización de:		-3.361.949	-3.220.009
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	8 y 19.2	-3.361.949	-3.220.009
11. Pagos por dividendos		-15.148.123	-1.499.698
a) Dividendos (-)	4	-15.148.123	-1.499.698
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-279.632	3.135.674
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		1.131.813	2.362.274
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	10	852.181	5.497.948
		-	-

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas a los estados financieros semestrales adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los
Estados Financieros Semestrales
al 30 de junio de 2022
(no auditados)

1. Actividad de la Sociedad

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad), se constituyó el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo. Su domicilio social se encontraba en Boulevard Prince Henri 9b, L-1724 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo y fue registrada en el Registro Mercantil de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés) con el número B165103. Con fecha 10 de junio de 2014, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó, entre otros acuerdos, el traslado del domicilio social, fiscal y administrativo (sede efectiva) a la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, sin disolución ni liquidación, continuando en España el ejercicio de las actividades que componen su objeto social, bajo nacionalidad española como una sociedad anónima regulada por la Ley española y en especial bajo el régimen legal y fiscal SOCIMI, manteniendo en la Bolsa de Luxemburgo la cotización de la totalidad de sus acciones.

Tras la culminación del proceso de traslado de la sede efectiva a Madrid (España), la Sociedad quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de octubre de 2014.

Su objeto social comprende las siguientes actividades, entre otras:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley de SOCIMI").
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo.

Dadas las actividades a las que actualmente la Sociedad se dedica, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Operaciones de fusiones

Fusión por absorción ejercicio 2016

Durante el ejercicio 2016 se llevó a cabo un proceso de reorganización para la optimización y simplificación de la estructura societaria del grupo que encabezaba Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. mediante un proceso de fusión en virtud del cual la Sociedad absorbió a las compañías filiales, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. e Inveretiro, SOCIMI, S.A.U., acordado en las Juntas Generales Extraordinarias y Universales de accionistas celebradas el 19 de mayo de 2016 de las Sociedades Absorbidas así como en la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Absorbente celebrada el 19 de mayo de 2016. Dicha fusión se realizó con efectos contables 1 de enero de 2016 mediante la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas y aportación de la totalidad del patrimonio a la Sociedad Absorbente. El acuerdo de fusión se elevó a público mediante escritura de Fusión por Absorción otorgada el 1 de julio de 2016 y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de julio de 2016. A partir de ese momento, la Sociedad Absorbente dejó de formar un Grupo Consolidable.

Como consecuencia de la operación descrita anteriormente, surgieron unas reservas de fusión positivas por importe de 14.154.738 euros por la diferencia entre los valores contables individuales y los incorporados en la fusión.

La fusión se acogió al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo VIII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Fusión por absorción ejercicio 2018

Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad denominada Bensell Mirasierra S.L.U. por importe de 17.623.669 euros cuyo único activo inmobiliario era un edificio de oficinas situado en la calle Valle de la Fuenfría 3 de Madrid, con una superficie bruta alquilable de 5.987 m². La operación descrita generó un fondo de comercio atribuible a sus activos por importe de 5.506.170 euros que se ha registrado como mayor coste del inmueble (separado entre suelo y construcción) y que se irá amortizando (la parte atribuible a la construcción) en base a la vida útil estimada de los inmuebles.

Con fecha 28 de junio de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- a) Fusión por absorción por parte de la Sociedad (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente, Bensell Mirasierra S.L.U. conforme al proyecto de fusión depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de mayo de 2018.
- b) Con fecha 21 de septiembre de 2018 se procedió a la firma de la escritura de fusión por absorción por parte de la Sociedad de su sociedad dependiente. Dicha escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de noviembre de 2018.
- c) La fusión se acogió al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo VIII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

2. Legislación aplicable

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho

incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Al 30 de junio de 2022 los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, estableciendo un gravamen especial sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión y adecuando las obligaciones de suministro de información a la nueva tributación.

En este sentido, y con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, modifica el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, relativo al régimen fiscal especial de la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades. El nuevo apartado 4 del artículo 9 establece que la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Posteriormente, mediante Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba el modelo 237 “Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Impuesto sobre Sociedades. Autoliquidación” y se determina la forma y procedimiento para su presentación dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación.

Adicionalmente regula los siguientes aspectos:

- Obligados a presentar el Modelo: Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre.
- Beneficio que declarar: Los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al periodo de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
- Tipo de gravamen: Se consignará el tipo de gravamen vigente para la liquidación del impuesto (15% a partir de 1 de enero de 2021).
- Entrada en vigor y ejercicio de aplicación: La orden entra en vigor el 3 de enero de 2022 y es de aplicación para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

Plazo de presentación de la autoliquidación: Se devenga el día del acuerdo de aplicación del resultado, debiendo ser objeto de autoliquidación en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha de devengo.

3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2020 de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. han sido aprobados por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, posteriormente modificado por el real Decreto 1159/2010 y posteriormente modificado por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Estos estados financieros intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2021 adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente período de seis meses.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2021, han sido aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2022 sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han aprobado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas adjuntas.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 5.1 y 5.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 5.1).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.7).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio anual terminado al 30 de junio de 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Al 30 de junio de 2022 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 12.433.273 euros (negativo de 2.185.847 euros a 31 de diciembre de 2021). La Sociedad genera recurrentemente Ebitda positivo, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que esto no supone una incertidumbre sobre la continuidad de la Sociedad, ya que las rentas futuras a percibir en el ejercicio siguiente, derivadas de los contratos asociados a los activos inmobiliarios, cubren las obligaciones de la Sociedad en el corto plazo.

f) Comparación de la información

La información contenida en las presentes notas explicativas referida al primer semestre del ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021 (balance comparado con cifras de 31 de diciembre de 2021 y cuenta de resultados comparado con cifras al 30 de junio de 2021).

g) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no se ha identificado ningún error que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021 ni en la información financiera intermedia al 30 de junio de 2022.

h) Cambios en criterios contables

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2021, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobada por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2022, ha sido la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	21.824.771
Distribución:	
Reserva legal	2.182.477
Reserva voluntaria	4.494.171
Dividendos	15.148.123

La propuesta de distribución de resultados que la Junta de Accionistas de la Sociedad aprobó en su sesión celebrada el 27 de abril de 2022 ha sido 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 fue íntegramente pagado por la Sociedad a sus accionistas el 3 de mayo de 2022.

5. Principios contables y normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas intermedias para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones e instalaciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

El detalle de años de vida útil estimada de sus inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	15 - 20
Maquinaria	8
Otras instalaciones	20
Utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	6 - 10

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

Deterioro de valor inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En este sentido, en la determinación del valor razonable, la Sociedad se ha basado en estimaciones de nivel 2, ya que se basan en metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

La Sociedad encargó a Jones Lang Lasalle, experto independiente, una valoración de sus activos, la cual fue emitida con fecha 25 de enero de 2022 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).

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no cuenta con arrendamientos financieros al cierre de los ejercicios 2021 y 2020.

Arrendamiento operativo

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.3 Instrumentos financieros

5.3.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: consistentes en activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: Son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, inicialmente, al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se valoran por su coste amortizado, No obstante, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como, en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza una prueba de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, el valor razonable considerado por la sociedad hace referencia a un valor fiable de mercado

La Sociedad emplea como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se establece la siguiente jerarquía valor razonable en función de los siguientes niveles de estimación:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en la dotación anual de los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su clasificación como de dudoso cobro.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

5.3.2 Pasivos financieros

Clasificación

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías

- Pasivos financieros a coste amortizado aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.3.3 Instrumentos de cobertura

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Estos riesgos son de variaciones de tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que la ratio de cobertura es la misma que la ratio de cobertura que se emplea a efectos de gestión, es decir, es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que la entidad realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. La parte del instrumento de cobertura que se ha designado como cobertura eficaz, podrá incluir una parte ineficaz residual siempre que no refleje un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y el instrumento. Esta parte ineficaz será igual al exceso de la variación del valor del instrumento de cobertura designado como cobertura eficaz sobre la variación del valor de la partida cubierta.

La Sociedad sólo aplica coberturas del flujo de efectivo, que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del

instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

El importe de los derivados refleja contablemente el valor razonable de mercado de los derivados, al 30 de junio de 2022. Estos derivados se han contratado como cobertura del riesgo de tipo de interés y ese valor razonable representa el pago que habría que hacer si decidieran venderse o transferirse a un tercero.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

5.4 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, así como el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.5 Impuestos sobre beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento.

No obstante, el gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMI cualquiera que sea su porcentaje de participación.

Así, la Sociedad ha procedido a aplicar un gravamen del 0% sobre los dividendos repartidos a los Accionistas, debido a que estos cumplen con la condición anterior.

No obstante lo anterior, tal y como se describe en la Nota 2, mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio y la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación estando obligados a presentarla las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre siendo el beneficio a declarar los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al periodo de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades siendo este del 15% aplicable a los ejercicios fiscales que hayan comenzado a partir del 1 de enero de 2021. Este gravamen tiene la consideración de cuota sobre el impuesto de sociedades del ejercicio.

5.6 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

5.7 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para

cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.9 Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de terceros distintos de los propietarios, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

5.10 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022 (30 de junio)

	Euros				Saldo al 30/06/2022
	Saldo al 31/12/2021	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Traspasos	
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	465.038.907	161.566	-2.310.195	-	462.890.278
Inversiones inmobiliarias en curso	223.140	3.253.627	-	-	3.476.767
Total coste	465.262.047	3.415.192	-2.310.195	-	466.367.044
Amortización acumulada:					-
Inmuebles para arrendamientos	-56.322.178	-2.917.366	242.984	-	-58.996.560
Total amortización acumulada	-56.322.178	-2.917.366	242.984	-	-58.996.560
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-11.982.461	-	-	-	-11.982.461
Total deterioro	-11.982.461	-	-	-	-11.982.461
Inversiones inmobiliarias netas	396.957.408	497.826	-2.067.211	-	395.388.023

Ejercicio 2021 (30 de junio)

	Euros				
	Saldo al 31/12/2020	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Saldo al 30/06/2021
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	434.028.550	274.430	-589.038	3.413.344	437.127.286
Inversiones inmobiliarias en curso	698.728	2.714.616	-	-3.413.344	-
Total coste	434.727.278	2.989.046	-589.038	-	437.127.286
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-51.690.247	-2.816.518	67.554	-	-54.439.211
Total amortización acumulada	-51.690.247	-2.816.518	67.554	-	-54.439.211
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-11.596.863	-	-	-	-11.596.863
Total deterioro	-11.596.863	-	-	-	-11.596.863
Inversiones inmobiliarias netas	371.440.168	172.528	-521.484	-	371.091.212

El reparto del coste entre el suelo y el vuelo de los Inmuebles para arrendamiento es como sigue a continuación:

	Coste al	
	30/06/2022	30/06/2021
Suelo	223.046.897	201.562.171
Vuelo	243.320.147	235.565.115
Total coste	466.367.044	437.127.286

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que estando desocupados tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

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 3.415.192 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 3.253.627 euros correspondientes a los costes de reforma de los edificios situados en la calle Arapiles y Pradillo de Madrid así como en el Centro Comercial Sexta Avenida y al inicio de las obras de construcción del hospital y el hotel de Valdebebas en Madrid. Adicionalmente se están realizando diversas reformas en los hoteles de Isla Canela (Huelva).
- Se han activado otros costes en inmuebles por importe de 161.565 euros.

Desinversiones: Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 2.310.195 euros. Las principales bajas del ejercicio 2022 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Coslada Comercial II (5 unidades), Sanchinarro VII (6 unidades) y Coslada III (2 unidades) por un coste bruto de 2.310.195 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio neto conjunto de 156.789 euros (pérdida neta de 13.485 euros el 30 de junio 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 junio de 2022.

Traspasos: Durante los primeros seis meses del año 2022 no se han producido traspasos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias.

El cargo por amortizaciones del ejercicio 2022 ha ascendido a 2.917.366 euros (2.816.518 euros en el ejercicio 2021) y se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortizaciones del inmovilizado" en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Valoración de activos inmobiliarios

Tal y como establece la norma, la Sociedad ha procedido a valorar al cierre del ejercicio 2021 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que fueron realizadas por el experto independiente Jones Lang Lasalle han sido la base de la valoración interna realizada por la Sociedad al 30 de junio de 2022.

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 222.711.026 euros (191.763.275 euros al 31 de diciembre de 2020).

De las valoraciones realizadas no se desprende ningún impacto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 30 de junio de 2022 ni al 30 de junio de 2021 siendo el detalle por tipo de activo el siguiente, así como los saldos iniciales y finales de la provisión por deterioro de inversiones inmobiliarias:

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Saldo al inicio del ejercicio	-11.982.461	-11.596.863
Comercial	-	-
Deterioros	-	-
Oficinas	-	-
Reversiones	-	-
Saldo al 30 de junio de 2021	-11.982.461	-11.596.863

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros) (*)	
	30/06/2022	31/12/2021
Hoteles	147.812.134	147.040.000
Oficinas	233.891.315	231.411.637
Comercial	214.205.401	214.157.401
Solares	27.236.348	27.059.393
Total	623.145.198	619.668.431

(*) El valor de mercado neto al 30 de junio de 2022 asciende a 598.520.221 euros.

El detalle de los m2 sobre rasante (S.B.A.) de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es:

	M2 sobre rasante	
	30/06/2022	31/12/2021
Hoteles	80.135	80.135
Oficinas	44.919	45.861
Comercial	40.736	40.736
Total	165.789	166.732

Nota: Adicionalmente la Sociedad dispone de solares sin edificar con una edificabilidad sobre rasante de 38.545 m2e.

Al 30 de junio de 2022, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al

arrendamiento es del 93% (92% al 31 de diciembre de 2021) en base a los metros cuadrados arrendados.

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas, principalmente, en Madrid, Castellón e Isla Canela, Ayamonte (Huelva).

Los activos en renta de la Sociedad se encuentran afectos a garantías hipotecarias a 30 de junio de 2022 por importe de 48.824.715 euros (50.867.006 euros al 31 de diciembre de 2021), correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
José Abascal, 41	9.690.000	10.374.000
Titán, 13	10.111.096	10.511.131
Conde de Peñalver, 16	6.565.304	6.825.054
Valle de la Fuenfria, 3	8.013.190	8.266.780
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	10.820.124	11.090.040
Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7	3.625.000	3.800.000
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos (Nota 13)	48.824.715	50.867.006

Nota: El valor neto contable de estos inmuebles con garantía hipotecaria al 30 de junio de 2022 asciende a 125.118.682 euros (125.883.498 euros al 31 de diciembre de 2021).

En el ejercicio 2022 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 12.352.804 euros (10.858.388 euros en el ejercicio 2021). Dentro de esta cifra se encuentra registrado el ingreso por repercusión de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas y que ascendieron a 381.302 euros en el ejercicio 2022 (290.482 euros en el mismo período del ejercicio 2021).

Al 30 de junio de 2022, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 8.747.741 euros (8.707.323 euros al cierre del ejercicio 2021).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2022 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos operativos

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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	
	30/06/2022	31/12/2021
Menos un año	26.944.260	25.769.308
Entre uno y cinco años	95.415.857	80.884.702
Más de cinco años	100.920.511	122.805.156
Total	223.280.628	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	
	30/06/2022	31/12/2021
Hoteles	8,45	9,01
Oficinas	7,04	6,81
Comercial	11,23	11,74
Dotacional	10,00	10,00
Total Promedio	9,33	9,39

8. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
	Préstamos y Partidas a Cobrar	
Otros activos financieros	2.395.036	2.576.870
Largo plazo / no corrientes	2.395.036	2.576.870
Créditos a empresas del grupo (Nota 19.2)	3.323.549	-
Otros activos financieros	639.298	166.906
Corto plazo / corrientes	3.962.847	166.906
Total	6.357.883	2.743.776

	Euros	
	Saldo al	Saldo al
	30/06/2022	31/12/2021
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		
Otros activos financieros	9.936.985	13.399.701
Corto plazo / corrientes	9.936.985	13.399.701
Total	9.936.985	13.399.701

La Sociedad es excedentaria en la generación de caja por operaciones corrientes derivadas de su actividad principal definida en su objeto social. En este sentido, como consecuencia de ello y para rentabilizar al máximo sus flujos de caja positivos, la Sociedad tiene acordados diversos contratos de financiación con partes vinculadas en condiciones de mercado (Nota 19.2). Los importes prestados bajo estos contratos de financiación a empresas del grupo y vinculadas se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del activo. Al 30 de junio de 2022 hay un saldo deudor por importe de 3.323.549 euros mientras que al 31 de diciembre de 2021 no existen saldos deudores en este sentido sino que hay un saldo acreedor por importe de 38.400 euros.

El movimiento de los epígrafes de “Créditos a empresas vinculadas”, y “Otros activos financieros” e “Instrumentos de patrimonio” durante los ejercicios 2022 y 2021, es como sigue:

Ejercicio 2022 (30 de junio)

	Euros				
	31/12/2021	Adiciones	Ajuste Valor	Retiros	30/06/2022
Créditos empresas asociadas (Nota 19.2)	-	3.323.549	-	-	3.323.549
Instrumentos de patrimonio destinados para negociar	13.399.701	-	-3.462.716	-	9.936.985
Otros activos financieros	2.743.776	290.558	-	-	3.034.334
Total	16.143.477	3.614.107	-3.462.716	-	16.294.868

Ejercicio 2021 (30 de junio)

	Euros				
	31/12/2020	Adiciones	Ajuste Valor	Retiros	30/06/2021
Créditos empresas asociadas (Nota 19.2)	2.450.366	3.220.009	-	-	5.670.375
Instrumentos de patrimonio destinados para negociar	13.058.645	-	844.597	-	13.903.242
Otros activos financieros	2.546.685	136.258	-	-	2.682.943
Total	18.055.696	3.356.267	844.597	-	22.256.560

Créditos empresas asociadas

La variación del epígrafe “Créditos a empresas asociadas” se corresponde con los movimientos de la cuenta de cash pooling que la Sociedad tiene con Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A., cuyo saldo al 30 de junio de 2022 asciende a un importe total de 3.323.549 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2021) dentro del esquema de financiación a empresas vinculadas.

Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

Instrumentos de patrimonio destinados para negociar

En el ejercicio 2019, la Sociedad procedió a la compra de 6.950 acciones de la sociedad cotizada Unibail Rodamco con un coste de adquisición total de 1.002.786 euros que fueron registradas en el epígrafe de “Instrumentos de patrimonio a corto plazo”. Al 30 de junio de 2022, la Sociedad ha realizado la valoración de dichas acciones resultando un ajuste negativo de valor por importe de 90.142 euros que ha sido reconocido en el epígrafe de “Resultados de la cartera de negociación” al 30 de junio de 2022 (58.449 euros de beneficio al 30 de junio de 2021).

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad procedió a la compra de 1.572.296 acciones de la sociedad cotizada Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. con un coste de adquisición total de 11.548.536 euros que han sido registradas en el epígrafe de “Instrumentos de patrimonio a corto plazo”. Al 30 de junio de 2022, la Sociedad ha realizado la valoración de dichas acciones resultando un ajuste negativo de valor por importe de 3.372.575 euros (ajuste positivo de valor de 786.148 euros al 30 de junio de 2021) que ha sido reconocido en el epígrafe de “Resultados de la cartera de negociación” al 30 de junio de 2022.

Durante el ejercicio 2022 ni en 2021 (hasta junio), la Sociedad no ha cobrado dividendos derivados de estas inversiones financieras. Se espera que sí se cobren dividendos en el segundo semestre del año. Dichos ingresos por dividendos serán registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad en el epígrafe de “Ingresos financieros de terceros”.

Otros activos financieros corrientes y no corrientes a coste amortizado

Los epígrafes “Otros activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” recogen las

fianzas recibidas de clientes depositadas en los Organismos Públicos correspondientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 7.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Otros activos financieros”, al 30 de junio de 2022, es el siguiente:

	Euros					Total
	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	
Otros activos financieros	639.298	70.396	367.755	171.628	1.785.258	3.034.334
Total	639.298	70.396	367.755	171.628	1.785.258	3.034.334

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros					Total
	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	
Otros activos financieros	166.906	70.387	552.581	164.995	1.788.908	2.743.776
Total	166.906	70.387	552.581	164.995	1.788.908	2.743.776

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	1.337.941	3.607.767
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	20.017
Personal	352	480
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17.1)	7.346	7.346
Total	1.345.639	3.635.610

El saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” presenta el siguiente desglose, al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Cientes	986.491	3.070.217
Efectos comerciales en cartera	313.796	328.664
Efectos impagados	37.654	208.886
Cientes de dudoso cobro	-	3.665
Deterioro	-	-3.665
Total	1.337.941	3.607.767

El saldo de clientes, a cierre del 30 de junio de 2022 recoge, principalmente, algunos de los importes pendientes de cobro correspondientes a la renta del último mes.

El movimiento del deterioro de clientes registrados es como sigue a continuación:

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Saldo al inicio del ejercicio	-3.665	-10.121
Deterioro	-	-2.094
Reversión	3.665	8.550
Saldo al final del ejercicio	-	-3.665

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo recogido en “Tesorería” corresponde, principalmente, al saldo disponible en cuentas corrientes al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

11. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

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 junio 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) riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

12. Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

Al 30 de junio de 2022, el capital suscrito se compone de 4.452.197 acciones nominativas de 60,10 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 267.577.040 euros.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el 21 de diciembre de 2011 en la Bolsa de Luxemburgo. La cotización al 30 de junio de 2022 y la cotización media del primer semestre de 2022 han sido de 74,50 y 74,50 euros por acción, respectivamente. Las acciones tienen carácter nominativo, están representadas por medio de anotaciones en cuenta, y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable.

Los accionistas quedarán sometidos a las obligaciones impuestas en los artículos 10 y siguientes de la Ley de SOCIMI. Los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento y que reciban dividendos o participaciones en beneficios estarán obligados a notificar a la sociedad, en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que los mismos sean satisfechos, el tipo de gravamen al que tributan los dividendos percibidos.

Las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%, al 30 de junio de 2022, son las siguientes:

Accionista	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	498.360	11,19%
Cogein, S.L.U.	448.807	10,08%

b) Reservas

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Así mismo, de acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 30 de junio de 2022, la reserva legal no está totalmente constituida siendo su saldo de 10.028.140 euros (7.845.663 euros al 31 de diciembre de 2021).

Reserva voluntaria

Al 30 de junio de 2022, la reserva voluntaria de la Sociedad asciende a 4.798.646 euros cuyo origen proviene del reparto del resultado de la Sociedad del ejercicio 2019 por importe de 304.475 euros y del 2021 por importe de 4.494.171 euros. La reserva voluntaria es de libre disposición.

Reserva de fusión

Como consecuencia de la operación de fusión realizada en 2016 y descrita en la Nota 1, en el ejercicio 2016 se pusieron de manifiesto unas reservas de fusión positivas por importe de 14.154.739 euros generados por la diferencia entre los valores contables individuales de las Sociedades Absorbidas y los incorporados en la fusión.

c) Distribuciones de resultados

Las SOCIMI se hallan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Como se indica en la Nota 2, de acuerdo con la Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, la Sociedad está sujeta a un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación para los ejercicios fiscales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021. El tipo de gravamen en vigor es el del 15% y tendrá carácter de cuota del impuesto de sociedades.

d) Gestión del capital

La Sociedad se financia, fundamentalmente, con fondos propios. Sólo en el caso de nuevas inversiones la Sociedad puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria y/o emisión de instrumentos financieros de renta fija, financiar la adquisición de estas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

La Sociedad tiene el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 11/2009, que se ha visto modificada por la Ley 16/2012.

e) Ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Operaciones de cobertura (Nota 14)	38.126	283.008
Total	38.126	283.008

f) Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante los primeros seis meses del ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022 (30 de junio)

	Euros		
	31/12/2021	Aplicaciones	30/06/2022
Subvenciones de capital	985.139	-28.175	956.964
Total	985.139	-28.175	956.964

Ejercicio 2021 (30 de junio)

	Euros		
	31/12/2020	Aplicaciones	30/06/2021
Subvenciones de capital	1.041.491	-28.175	1.013.316
Total	1.041.491	-28.175	1.013.316

Debido al cambio de tributación según la modificación operada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de la Ley 11/2009, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad pasó a tributar al tipo de gravamen del 0%. Por tanto, la Sociedad ha procedido a regularizar el efecto fiscal del pasivo por impuesto diferido e integrarlo en bruto en el epígrafe de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del Patrimonio neto de la Sociedad.

Estas subvenciones, corresponden con la subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales para el desarrollo de la zona. Al 30 de junio de 2022 están pendientes de imputar a resultados las siguientes:

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe nominal de 1.550.000 euros (596.644 euros pendiente de imputar a resultados), correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización del Hotel Iberostar Isla Canela en Ayamonte (Huelva).
- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe nominal de 1.106.000 euros (360.319 euros pendiente de imputar a resultados), correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización del Hotel Playa Canela en Ayamonte (Huelva).

Las subvenciones descritas anteriormente fueron traspasadas a la Sociedad Absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., desde la sociedad Isla Canela, S.A. en base al acuerdo de escisión parcial origen de la Sociedad Absorbida dado que todas estaban adscritas a la actividad objeto de traspaso. Habida cuenta de que la operación de escisión parcial comentada se realizó con efectos contables desde el 1 de enero de 2009, la Sociedad Absorbida contabilizó desde entonces la imputación a resultados de las subvenciones traspasadas.

En este sentido, durante el ejercicio 2022 se ha imputado como ingreso un importe de 28.175 euros (28.175 euros al 30 de junio de 2021) en el epígrafe de “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

13. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	80.321.267	80.987.013
Derivados (Nota 14)	638.464	283.008
Otros pasivos financieros	3.485.057	3.670.947
Total Deudas a largo plazo	84.444.788	84.940.968
Obligaciones y bonos	-	2.026.165
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	25.407.775	15.343.959
Otros pasivos financieros	946.477	599.852
Total Deudas a corto plazo	26.354.253	17.969.976
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	110.799.040	102.910.944

Pasivos financieros a coste amortizado

Obligaciones y bonos

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 junio de 2022, dichos gastos han ascendido a 8.835 euros (7.168 euros al 30 de junio de 2021). No ha habido costes ni comisiones de colocación.

Estos pasivos financieros, clasificados bajo la categoría “Débitos y partidas a pagar”, se valoran al cierre del ejercicio a coste amortizado siendo su valor en libros en cada momento de cierre una aproximación aceptable de su valor razonable.

Deuda con entidades de crédito a largo y corto

Al 30 de junio de 2022, la deuda de la Sociedad con entidades de crédito asciende a 105.729.042 euros (96.330.972 euros al 31 de diciembre de 2021).

Las características de los préstamos con garantía hipotecaria vigentes al 30 de junio de 2022, de los que es deudora la Sociedad, son las siguientes:

	Entidad financiera	Inicio	Euros		Vencimiento
			Importe inicial	Capital pendiente	
José Abascal, 41	Banca March	2017	11.400.000	9.690.000	2031
Titán, 13	Banco Santander	2015	15.735.000	10.111.096	2025
Conde de Peñalver, 16	Banco Santander	2015	10.217.000	6.565.304	2025
Valle de la Fuenfría, 3	Kutxabank	2018	10.000.000	8.013.190	2028
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	CaixaBank	2019	12.000.000	10.820.124	2030
Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7	Banca March	2018	4.500.000	3.625.000	2028
Total			63.852.000	48.824.715	

Las características de los préstamos con garantía personal vigentes al 30 de junio de 2022 son las siguientes:

	Inicio	Euros		Vencimiento
		Importe inicial	Capital pendiente	
Banco Santander	2020	12.000.000	10.540.345	2025
Banco Santander	2021	30.000.000	28.158.200	2026
Banco Santander	2022	10.000.000	10.000.000	2023
Abanca	2022	3.000.000	3.000.000	2027
Pichincha	2022	5.000.000	5.000.000	2025
Total		60.000.000	56.698.545	

Adicionalmente, dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se encuentran dos pólizas de crédito, una de ellas contratada con Banca March con vencimiento el 15 de noviembre de 2022 con un límite de 5.000.000 euros y la segunda contratada con Bankinter con vencimiento el 14 de julio de 2023, con un límite de 5.000.000 euros. Dichas pólizas se encuentran dispuestas al 30 de junio de 2022 en la cantidad de 57.453 euros. Asimismo, se encuentran registrados los intereses devengados y no vencidos a 30 de junio de 2022 que ascienden a 148.330 euros (158.289 euros a 31 de diciembre de 2021).

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el ejercicio 2022, ascienden a 783.399 euros (981.303 euros al 30 de junio de 2021), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los tipos de interés de los préstamos se establecen en términos de mercado referenciados a Euribor con un diferencial fijo, a excepción del préstamo cubierto con la garantía de cobertura.

El epígrafe “Fianzas y depósitos” recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 7.

El detalle por vencimientos, al 30 de junio de 2022, es el siguiente:

	Euros					
	2022/23	2023 l/p	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Deudas entidades crédito (*)	25.259.445	8.693.038	16.427.926	27.819.120	27.381.183	105.580.712
Intereses entidades crédito	148.330	-	-	-	-	148.330
Fianzas y depósitos	946.477	78.217	408.617	190.697	2.807.526	4.431.535
Derivados	-	-	-	-	638.464	638.464
Total	26.354.253	8.771.255	16.836.543	28.009.818	30.827.173	110.799.041

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 48.824.715 euros, préstamos por importe de 56.698.545 euros y disposiciones en póliza de crédito por importe 57.453 euros.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	Euros					
	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Obligaciones y bonos	2.000.000	-	-	-	-	2.000.000
Intereses obligaciones y bonos	26.165	-	-	-	-	26.165
Deudas con entidades crédito (*)	15.343.959	13.988.663	14.148.068	26.369.099	26.481.184	96.330.972
Fianzas y depósitos a largo plazo	-	106.510	1.325.594	183.327	2.055.516	3.670.947
Fianzas y depósitos a corto plazo	599.852	-	-	-	-	599.852
Derivados	-	-	-	-	283.008	283.008
Total	17.969.976	14.095.173	15.473.662	26.552.426	28.819.708	102.910.944

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 50.867.006 euros, préstamos 42.000.000 euros, disposiciones en póliza de crédito por importe 3.305.677 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 158.289 euros.

14. Instrumentos de cobertura

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al 30 de junio de 2022, es el siguiente:

	Clasificación	Tipo	Nominal vivo	Vencimiento	Valor razonable Pasivo
Swap tipo interés	Cobertura tipo interés	Variable a Fijo	8.550.000	01.04.2026	38.126

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al cierre del ejercicio 2021, es el siguiente:

	Clasificación	Tipo	Euros Nominal vivo	Vencimiento	Valor razonable Pasivo
Swap tipo interés	Cobertura tipo interés	Variable a Fijo	8.550.000	01.04.2026	283.008

La Sociedad, con fecha 17 de febrero de 2017, 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 está comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026.

Este instrumento financiero ha tenido el siguiente impacto en el patrimonio neto de la Sociedad, según la valoración realizada:

- Disminución patrimonial por importe de 38.126 euros al 30 de junio de 2022 (283.008 euros al cierre del ejercicio 2021), que han sido registrados en el patrimonio neto de la Sociedad dentro del epígrafe "Ajustes por cambios de valor".

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 5.3.3 sobre normas de registro y valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan arriba como de cobertura.

15. 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.

	30/06/2022	30/06/2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	36,96	41,76
Ratio de operaciones pagadas	40,12	41,22
Ratio de operaciones pendientes de pago	24,93	45,29
	Euros	
Total pagos realizados	6.525.252	4.716.655
Total pagos pendientes	1.718.399	727.323

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).

16. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, no tiene avales otorgados a favor de terceros.

17. Administraciones públicas y situación fiscal

17.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2022		31/12/2021	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Retenciones del ejercicio en curso	7.346	-	7.346	-
Impuesto sobre Valor Añadido	-	297.321	-	755.463
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	13.085	-	20.971
Seguridad Social	-	7.183	-	6.462
Total	7.346	317.589	7.346	782.896

La deuda a cobrar a la Administración Pública por importe de 7.346 euros proviene del Impuesto de Sociedades de ejercicio 2021 como consecuencia de las retenciones sobre intereses derivados de la financiación con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. en dicho ejercicio. La solicitud de devolución se ha realizado el 11 de julio de 2022 cuando se ha presentado la autoliquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2021.

17.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Resultado antes de Impuestos	3.757.435	21.824.771
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-92.595	219.312
Base Imponible previa	3.664.840	22.044.083
Base imponible (0%)	3.664.840	22.044.083
Base imponible (25%)	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible fiscal al 0%	3.664.840	22.044.083
Base imponible fiscal al 25%	-	-
Cuota íntegra (0%)	-	-
Cuota íntegra (25%)	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	7.346
Líquido a (pagar) / devolver	-	7.346

Las diferencias temporarias del ejercicio 2022 que modifican el resultado contable antes de impuestos ascienden a 92.595 euros y corresponden a:

- Ajuste negativo por la recuperación de la dotación por amortización de inversiones inmobiliarias no deducible de acuerdo con la Ley 16/2012, que establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo era deducible hasta el 70% de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible recuperándose, a partir del ejercicio 2015, linealmente en 10 años por importe de 111.881 euros.

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 5.281.108 euros (5.516.836 euros al 31 de diciembre de 2021) cuyo activo por impuesto diferido no ha sido registrado dado que el tipo de gravamen aplicable es el 0%. Dichas diferencias temporarias incluyen el importe de la amortización ajustada en 2013 y 2014 pendiente de deducir por importe de 648.599 euros, así como los deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 4.868.237 euros. Así mismo, el saldo de la amortización del fondo de comercio asociado al edificio de oficinas de Valle de la Fuenfría 3 pendiente de imputar asciende a 5.291.383 euros.

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar por importe de 357.592 euros (357.592 euros al 31 de diciembre de 2021).

Al 30 de junio de 2022 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto de sociedades.

Así mismo, al 30 de junio de 2022 existen deducciones en cuota pendientes de recuperar por importe de 453 euros (453 euros al 31 de diciembre 2021).

De acuerdo con el artículo 9.2 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la autoliquidación del Impuesto se realizará sobre la parte de base imponible en el periodo impositivo que proporcionalmente se corresponda con el dividendo cuya distribución se haya acordado en relación con el beneficio obtenido en el ejercicio. Tal y como se indica en la Nota 4, al cierre del ejercicio 2021, los Administradores propusieron a los Accionistas destinar a dividendos 15.148.123 euros (8.499.697 euros en 2020), por lo que ha devengado Impuesto sobre Sociedades sobre dicho dividendo atendiendo a la cuota a pagar por importe de 0 euros. Dichos dividendos se han repartido el 27 de abril de 2022 y se han abonado el 5 de mayo de 2022.

Así mismo, según el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad está obligada a repartir en concepto de dividendos al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

A estos efectos, la Sociedad obtuvo en el ejercicio 2021 un beneficio por la venta de activos inmobiliarios por importe de 9.549.341 euros como resultado de la venta de la nave industrial de Daganzo (8.988.341 euros de beneficio neto tras la imputación de los costes de transacción en la venta del inmueble). Durante el ejercicio 2021 se invirtieron en activos inmobiliarios un importe superior al 50% del beneficio obtenido en la referida venta por lo que se dio por cumplido el requisito de reinversión descrito anteriormente. Las desinversiones que han tenido lugar en el ejercicio 2022 han generado un beneficio de 156.789 euros habiéndose reinvertido ya en el ejercicio en curso.

Gasto por impuesto de Sociedades

La Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre mediante la que se aprueba el “gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario” dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación. La Sociedad no ha procedido a dotar provisión por impuesto de sociedades en el momento en el que se aprueba en la Junta General de Accionistas de la Sociedad el reparto del beneficio por los resultados no distribuidos dado que (i) considera que dicho gravamen es aplicable sólo a los beneficios no distribuidos que legalmente no sean obligatorios no distribuir y (ii) no es aplicable a los beneficios destinados a reserva voluntaria con origen en plusvalías obtenidas de la venta de activos inmobiliarios reinvertidos de acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), por lo que, en este sentido, no se ha provisionado el 15% del resultado del ejercicio 2021 que no ha sido destinado a dividendos.

Información adicional sobre Rentas Diferidas

A. Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U.

La sociedad Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. se constituyó a raíz de la escisión parcial de la sociedad, Cogein, S.L. (hoy S.L.U.) que se llevó a cabo el 22 de diciembre de 2009. Los activos aportados por Cogein, S.L. (hoy S.L.U.) se acogieron al régimen fiscal de neutralidad fiscal.

De acuerdo con lo anterior, a efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 86 LIS se incluye la información que seguidamente se cita:

- a) Período impositivo en el que la entidad transmitente, Cogein, S.L. (hoy S.L.U.), adquirió los bienes transmitidos:
- Hotel Tryp Atocha: 2001 (vendido en 2015)
 - Local Rutilo: 2000 (vendido en 2019)
 - Hotel Tryp Meliá Gran Vía: 2002
 - Local Gran Vía 34: 2002
 - Local Dulcinea: 1995
 - Oficinas Pradillo 42: 2009
 - Local Albalá 7: 2003
 - Oficinas Gran Vía 1 1º y 2º derecha: 1993
 - Local Gran Vía 1 1º izquierda: 1998
- b) Relación de bienes adquiridos que se encuentren incorporados a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores, así como las correcciones valorativas constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades:

Datos al 30/06/2022 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Gran Vía, 1 1º izquierda	541.883	2.730.000	2.188.117
Gran Vía, 1 1º derecha	474.791	3.013.000	2.538.209
Gran Vía, 1 1º izquierda	570.505	2.873.000	2.302.495
Hotel y local Gran Vía 34	45.845.703	43.065.500	-2.780.203
Local Dulcinea	446.843	1.525.000	1.078.157
Local Albalá 7	846.985	2.873.300	2.026.315
Pradillo, 42	17.762.500	18.227.308	464.808
Total	66.489.210	74.307.108	7.817.898

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

- c) No existen beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad absorbida deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 LIS.

B. Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.

La sociedad absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. se constituyó a raíz de la escisión parcial de la sociedad, Isla Canela, S.A. que se llevó a cabo el 29 de diciembre de 2009. Los activos aportados por Isla Canela, S.A. se acogieron al régimen fiscal de neutralidad fiscal.

De acuerdo con lo anterior, a efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 86 LIS se incluye la información que seguidamente se cita:

- a) Período impositivo en el que la entidad transmitente, Isla Canela, S.A., adquirió los bienes transmitidos:
- Gran Vía 1 2º izquierda: 1987
 - Centro Comercial Marina Isla Canela: 2000
 - Hotel Barceló: 1998
 - Hotel Atlántico: 2000
 - Hotel Playa Canela: 2002
 - Hotel Iberostar: 2002
 - Hotel Golf Isla Canela: 2007
- b) Relación de bienes adquiridos que se encuentren incorporados a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores, así como las correcciones valorativas constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades:

Datos al 30/06/2022 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Gran Vía 1 2º izquierda	374.654	1.940.000	1.565.346
Centro Comercial Marina Isla Canela	1.798.346	4.700.000	2.901.654
Hotel Barceló	7.090.735	23.700.000	16.609.265
Hotel Atlántico	18.667.707	29.200.000	10.532.293
Hotel Playa Canela	14.984.936	15.900.000	915.064
Hotel Iberostar	18.358.560	23.700.000	5.341.440
Hotel Isla Canela Golf	4.147.317	4.700.000	552.683
Total	65.422.255	103.840.000	38.417.745

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

- c) No existen beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad absorbida deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 LIS.

En el ejercicio 2013, la sociedad absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., absorbió a su vez a la sociedad, Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. de forma que adquirió todos sus activos y pasivos. Los inmuebles adquiridos por Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. procedían de una operación de restructuración en la que la entidad transmitente Cogein, S.L. (hoy S.L.U. ejerció la facultad a la que actualmente se refiere el artículo 77.2 LIS.

C. Bensell Mirasierra, S.L.U.

Como consecuencia de la operación de adquisición y fusión posterior de esta sociedad participada con la Sociedad, se puso de manifiesto una nueva renta diferida como resultado de la diferencia entre el valor neto

fiscal y el valor de adquisición y fusión por importe de 5.506.170 euros.

Datos al 30/06/2022 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Valle de la Fuenfría, 3	12.117.499	17.623.669	5.506.170
Total	12.117.499	17.623.669	5.506.170

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

17.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente en España, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre de 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

17.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Esta información está contenida en el **Anexo 1** adjunto (Ley 11/2009 modificada por Ley 16/2012).

18. Ingresos y gastos

18.1 Importe Neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación

El detalle de estos epígrafes, al 30 de junio de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Hoteles	2.850.081	2.236.676
Oficinas	4.866.576	4.465.915
Comercial	4.625.286	3.521.793
Industrial	-	579.512
Subtotal alquileres	12.341.943	10.803.896
Prestaciones de servicios varios	64.663	87.538
Subvenciones de explotación	28.175	28.175
Total ingresos	12.434.782	10.919.609

La facturación de la Sociedad, durante los seis primeros meses de los ejercicios 2022 y 2021, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

18.2 Gastos de personal

El detalle de estos epígrafes, al 30 de junio de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Sueldos y salarios:		
Sueldos, salarios y asimilados	189.327	176.665
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	37.910	35.220
Otras cargas sociales	6.720	7.463
Total	233.957	219.348

18.3 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Arrendamientos y cánones	9.588	9.180
Reparaciones y conservación	422.137	543.133
Servicios de profesionales independientes	142.363	104.033
Primas de seguros	75.021	71.447
Servicios bancarios y similares	6.038	2.244
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	14.416	3.975
Suministros	573.500	307.924
Otros servicios	205.573	136.370
Otros tributos	13.294	36.495
Total	1.461.931	1.214.802

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

19.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, al 30 de junio de 2022 y 2021, han sido las siguientes:

	Euros					
	30/06/2022			30/06/2021		
	Gastos explotación	Ingresos	Ingresos financieros	Gastos explotación	Ingresos	Ingresos financieros
Isla Canela, S.A.	-	54.445	-	40.491	52.251	-
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	13.239	11.521	50.625	172.555	12.931	40.384
Total	13.239	65.966	50.625	213.045	65.183	40.384

En este sentido, al 30 de junio de 2022, la relación existente entre las sociedades con las que la Sociedad tiene "Operaciones y saldos con partes vinculadas" es la siguiente:

- **Isla Canela, S.A.:** Sociedad participada por PER 32, S.L. en un 93,90%.
- **Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.:** Accionista directo de la Sociedad con un 11,19% de participación.

19.2 Saldos con sociedades de Grupo y asociadas

El importe de los saldos con sociedades del Grupo y asociadas al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Ejercicio 2022 (30 de junio)

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. (Nota 8)	3.323.549	-
Total	3.323.549	-

Ejercicio 2021 (31 de diciembre)

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. (Nota 8)	-	38.400
Total	-	38.400

- Con fecha 30 de abril de 2018, la Sociedad firmó Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., un contrato de arrendamiento de plazas de garaje, por el cual la segunda es arrendataria de 17 plazas de garaje propiedad de la Sociedad ubicadas en el edificio de Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7 de Madrid. La duración del contrato es de cinco años, a contar desde el 1 de mayo de 2018, prorrogable, por periodos de otros cinco años, salvo voluntad expresa de las partes.
- Con fecha 28 de abril de 2017, la Sociedad firmó con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., un contrato de prestación de servicios técnicos consistente en (i) asistencia técnica sobre los inmuebles construidos por ésta y (ii) dirección integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad, a cambio de una remuneración del 5% calculada sobre el valor de las obras que se realicen dentro del marco del mencionado contrato.
- Con fecha 11 de junio de 2014, la Sociedad formalizó con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., un contrato de prestación de servicios por el que la segunda presta a la Sociedad un servicio de asistencia de gestión integral de servicios de administración, legal y fiscal, así como cesión de uso de espacio. El contrato tiene vigencia anual prorrogable salvo denuncia de las partes.

Como consecuencia de las fusiones descritas en la Nota 1 se traspasaron a la Sociedad todas las obligaciones y derechos derivados de los siguientes contratos con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. e Isla Canela, S.A:

- La Sociedad se subrogó en el contrato de financiación firmado en el ejercicio 2010, entre Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. y las Sociedades Absorbidas por el que éstas financiarían mutuamente en condiciones de mercado con el exceso de liquidez que generasen como resultado del desempeño de su actividad siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por periodos de tres años.
- Con fecha 1 de enero de 2010, Isla Canela, S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un "Contrato de Prestación de Servicios de Garantía Hipotecaria" por el que la segunda presta a la primera el servicio de garantía hipotecaria consistente en que los hoteles propiedad de la segunda responden de la devolución por parte de la primera de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades de acuerdo con los pactos convenidos en la escrituras de constitución de los mismos, y ello hasta la amortización definitiva de cada uno de los préstamos concertados. Isla Canela S.A. se obliga al pago puntual de cuantas cuotas de amortización y gastos accesorios se devenguen hasta la definitiva amortización de los préstamos garantizados con hipoteca. Este contrato ha dejado de estar en vigor en el ejercicio 2021 como resultado de la amortización total de la referida deuda hipotecaria causa del contrato.
- El 1 de junio de 2012, Isla Canela S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un acuerdo de prestación de servicios técnicos relacionados con el mantenimiento de los hoteles propiedad de Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. De acuerdo con el mencionado contrato, Isla Canela S.A. proporciona a la Sociedad un servicio integral de mantenimiento preventivo de los hoteles propiedad de la Sociedad situados en Isla Canela. El contrato es anual pero renovable por las partes tácitamente con carácter también anual, aunque cualquiera de las partes puede darlo por resuelto en cualquier momento.

Adicionalmente, el contrato de servicios técnicos mencionado establece que Isla Canela, S.A. presta a la Sociedad el servicio de dirección integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación que sea necesario realizar sobre los hoteles propiedad de la Sociedad en Isla Canela.

- El 31 de diciembre de 2012, Isla Canela S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de arrendamiento de inmueble hotelero (Hotel Isla Canela Golf). El contrato se renueva trianualmente siendo el vencimiento actual el 31 de diciembre de 2023.

20. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

La remuneración total, pagada en los primeros seis meses de los ejercicios 2022 y 2021 por todos los conceptos, de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y personas que desempeñan funciones asimiladas al cierre de cada uno de los ejercicios puede resumirse en la forma siguiente:

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Retribución fija	-	-
Retribución variable	-	-
Dietas	5.000	5.000
Total	5.000	5.000

Las funciones de la Alta Dirección son ejercidas por los miembros del Consejo de Administración.

Por otra parte, al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha satisfecho importe alguno como concepto de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

De la misma forma no han existido contratos entre la Sociedad y cualquiera de los Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la sociedad o que no se hayan realizado en condiciones normales.

El número de Consejeros distribuido por sexos es el que a continuación detallamos al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

30/06/2022			31/12/2021		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
3	2	5	3	2	5

Adicionalmente, el Consejo de Administración tiene nombrado un Secretario del Consejo, no Consejero, que es hombre.

21. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al 30 de junio 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.

22. Otra información

22.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante el primer semestre del ejercicio 2022 y del 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2022	30/06/2021
Dirección	1	1
Personal técnico	1	1
Personal administrativo	4	4
Total	6	6

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2022		30/06/2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	3	2	3	2
Dirección	1	-	1	-
Personal técnico	1	-	1	-
Personal administrativo	2	2	2	2
Total	7	4	7	4

No existen personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%.

22.2 Honorarios de auditoría

Durante el primer semestre de 2022 y 2021 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, BDO Auditores, S.L.P., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	30/06/2022	30/06/2021
Servicios de Auditoría	14.475	14.348
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	14.475	14.348
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	14.475	14.348

23. Información medioambiental

La actividad medioambiental es aquella cuyo objetivo consiste en prevenir, reducir o reparar el daño que se produzca sobre el medioambiente.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el descrito en el Nota 1.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las mismas no tienen directamente responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en los presentes estados financieros intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias

significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

24. Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con el artículo 525 de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades que hayan emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea, en el sentido del punto 13 del artículo 1 de la Directiva 93/22/CEE del Consejo, de 10 de mayo de 1993, relativa a los servicios de inversión en el ámbito de los valores negociables, y que, de acuerdo con la normativa en vigor, únicamente publiquen cuentas anuales individuales, vendrán obligadas a informar en la memoria de las cuentas anuales de las principales variaciones que se originarían en los fondos propios y en la cuenta de pérdidas y ganancias si se hubieran aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (en adelante, “las NIIF-UE”).

Una vez aplicado el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el Real Decreto 1159/2010, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 y modificado el 1/2021 de 12 enero, a las operaciones de la Sociedad, no existen diferencias significativas entre dicha norma y las NIIF-UE, salvo por la inclusión de las subvenciones de capital, netas de su correspondiente efecto impositivo, en el patrimonio neto de la Sociedad.

Al cierre de 30 de junio de 2022 y 2021, la Sociedad no tiene en vigor ningún contrato de arrendamiento en virtud del cual actúe como arrendatario (arrendamiento operativo) por lo que no es de aplicación la NIIF 16 en cuanto al reconocimiento de un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento.

Adicionalmente, las modificaciones a la IFRS 16 “Leases: Covid-19 Related Rent Concessions beyond 30 June 2021” con aplicación obligatoria a partir del 1 de abril de 2021 no suponen efectos sobre el patrimonio y los resultados de la Sociedad.

25. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al 30 de junio 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 a excepción de:

- Con fecha del 12 de julio de 2022 la Sociedad ha contratado dos préstamos con garantía personal con Banca Pueyo por importe conjunto de 10.000.000 euros con un plazo de amortización de 8 años con un balloon del 50% a vencimiento en el año 2030.
- 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 de Madrid, propiedad de El Corte Inglés, S.A. (el primero) y Asón Inmobiliaria de Arriendos, S.L. (el segundo).

Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2022
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Como se describe en la Nota 1, la Sociedad se constituyó, el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo, no habiendo aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	<p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros - Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros - Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.724.518 euros - Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros - Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros - Bº del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros - Bº del 2020 aplicados a reservas: 944.411 euros - Bº del 2021 aplicados a reservas: 2.182.477 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros - Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros - Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros - Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros - Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros - Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros - Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros
<ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bº fiscal del 2019 por la venta de Rutllo 21, 23 y 25: 572.893 euros
<ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%. 	<p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros - Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros - Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros - Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros
<ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%. 	<p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros - Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros - Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.724.518 euros - Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros - Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros - Bº del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros - Bº del 2020 aplicados a reservas: 944.411 euros - Bº del 2021 aplicados a reservas: 2.182.477 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros - Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros - Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros • Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 euros • Distribución de dividendos del 2017: 11.880.376 euros • Distribución de dividendos del 2018: 13.098.821 euros • Distribución de dividendos del 2019: 12.526.626 euros • Distribución de dividendos del 2020: 8.499.697 euros • Distribución de dividendos del 2021: 15.148.124 euros <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros • Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros • Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros • Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros • Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros • Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros • Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros

Descripción	Ejercicio 2022
	Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
<ul style="list-style-type: none"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general. 	-
<ul style="list-style-type: none"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012). 	Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. <ul style="list-style-type: none"> Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros
<ul style="list-style-type: none"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%. 	Dividendos distribuidos por la Sociedad <ul style="list-style-type: none"> Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 euros Distribución de dividendos del 2017: 11.880.376 euros Distribución de dividendos del 2018: 13.098.821 euros Distribución de dividendos del 2019: 12.526.626 euros Distribución de dividendos del 2020: 8.499.697 euros Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. <ul style="list-style-type: none"> Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. <ul style="list-style-type: none"> Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-
<ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. 	-
<ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%. 	-
<ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%. 	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Dividendos distribuidos por la Sociedad <ul style="list-style-type: none"> Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016 Dividendos del 2016: 29 de junio de 2017 Dividendos del 2017: 26 de abril de 2018 Dividendos del 2018: 25 de abril de 2019 Dividendos del 2019: 30 de junio de 2020 Dividendos del 2020: 29 de abril de 2021 Dividendos del 2021: 27 de abril de 2022 Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. <ul style="list-style-type: none"> Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010 Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011 Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012 Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013 Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014 Dividendos del 2014: 22 de junio de 2015 Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016 Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. <ul style="list-style-type: none"> Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016

Descripción	Ejercicio 2022
<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial y que permanecen en el balance de la sociedad a la fecha de información.</p>	<p>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida COMPAÑIA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. Los inmuebles eran titularidad de la Sociedad Absorbida con fecha 29/12/2009. Debido a la operación de escisión parcial de la sociedad vinculada, Isla Canela, S.A., las fechas de titularidad son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotel Isla Canela Golf: 28/12/2007 • Hotel Barceló Isla Canela: 06/07/1998 • Hotel Iberostar Isla Canela: 01/07/2002 • Hotel Playa Canela: 16/05/2002 • Hotel Meliá Atlántico: 25/05/2000 • Centro Comercial Marina Isla Canela: 17/10/2000 • Inmueble calle Gran Vía 1: 19/10/1987 <p>Durante el ejercicio 2012, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oficinas Sanchinarro VI: 29/11/2012 - Oficinas Sanchinarro VII: 29/11/2012 - Vallecas Comercial I: 30/10/2012 - Vallecas Comercial II: 30/10/2012 - Oficinas Coslada III: 29/11/2012 <p>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida COMPAÑIA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U., Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad Absorbida con fecha 22/12/2009. Debido a la operación de escisión parcial de la sociedad vinculada, Cogein, S.L.U., las fechas de titularidad son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hotel Ininside Meliá Gran Vía: 16/05/2002 - Local Gran Vía 34: 16/05/2002 - Local Dulcinea: 21/09/1995 - Oficinas Pradillo 41: 27/02/2009 - Local Albalá, 7: 26/09/2003 - Oficinas Gran Vía 1-1º y 2º Dcha.: 15/10/1993 - Oficinas Gran Vía 1-1º Izda.: 10/02/1998 - Edificio Plaza de España (Castellón): 29/12/2011 <p>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficinas Titán, 13: 12/02/2014 • Local Conde de Peñalver, 16: 01/12/2013 <p>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida BENSELL MIRASIERRA, S.L.U. Valle de la Fuenfria, 3: 09/03/2015</p> <p>Adquisiciones directas realizadas en la Sociedad y que permanecen en propiedad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Local Gran Vía 55: 01/03/2016 - Edificio José Abascal 41: 02/12/2016 - Edificio Orense, 62: 07/02/2017 - Locales Goya, 59: 10/02/2017 - Local Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7: 11/04/2018 - Edificio Juan Ignacio Luca de Tena 17: 31/01/2019 - Parcela TER.02-178-A (Valdebebas): 09/09/2020 - Edificio Arapiles, 14: 08/10/2021 - Centro Comercial Sexta Avenida: 30/11/2021
<p>g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 2019: Unibail Rodamco. 6.950 acciones (Valor actual 0,34 MME) - 2020: Inmobiliaria Colonial: 1.572.296 acciones (Valor actual 9,60 MME)

Descripción	Ejercicio 2022																																																																																		
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.</p>	<p>El detalle de los activos inmobiliarios y su coste bruto en libros, expresados en millones de euros, es el siguiente:</p> <table border="0"> <tr><td>Meliá Atlántico</td><td>36,38</td></tr> <tr><td>Barceló Isla Canela</td><td>28,38</td></tr> <tr><td>Iberostar Isla Canela</td><td>25,74</td></tr> <tr><td>Meliá Ininside Gran Vía</td><td>24,85</td></tr> <tr><td>Playa Canela</td><td>17,48</td></tr> <tr><td>Isla Canela Golf</td><td>5,18</td></tr> <tr><td>Hoteles</td><td>138,01</td></tr> <tr><td>Pradillo 42</td><td>22,20</td></tr> <tr><td>Sanchinarro VI</td><td>5,87</td></tr> <tr><td>Sanchinarro VII</td><td>1,29</td></tr> <tr><td>Titán 13</td><td>31,83</td></tr> <tr><td>José Abascal 41</td><td>25,61</td></tr> <tr><td>Orense 62</td><td>4,40</td></tr> <tr><td>Coslada III</td><td>1,04</td></tr> <tr><td>Vallecas Comercial I</td><td>2,89</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (2º derecha)</td><td>2,87</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (1º derecha)</td><td>3,01</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (2º izquierda)</td><td>1,94</td></tr> <tr><td>Valle de la Fuenfría, 3</td><td>18,23</td></tr> <tr><td>Arapiles, 14</td><td>32,62</td></tr> <tr><td>Juan Ignacio Luca de Tena,17</td><td>30,80</td></tr> <tr><td>Oficinas</td><td>184,60</td></tr> <tr><td>Gran Vía 34</td><td>21,53</td></tr> <tr><td>Plaza España</td><td>15,10</td></tr> <tr><td>Conde Peñalver 16</td><td>20,43</td></tr> <tr><td>Gran Vía 55</td><td>13,46</td></tr> <tr><td>Goya 59</td><td>15,81</td></tr> <tr><td>Vallecas Comercial II</td><td>3,91</td></tr> <tr><td>Centro Comercial Marina Isla Canela</td><td>4,72</td></tr> <tr><td>Albalá 7</td><td>2,87</td></tr> <tr><td>Gran Vía 1 (1º izquierda)</td><td>2,73</td></tr> <tr><td>Dulcinea 4</td><td>1,53</td></tr> <tr><td>Centro Comercial Sexta Avenida</td><td>10,94</td></tr> <tr><td>Cuatro Caminos</td><td>7,12</td></tr> <tr><td>Comercial</td><td>120,13</td></tr> <tr><td>Parcela TER.02-178-A (Valdebebas)</td><td>23,62</td></tr> <tr><td>Suelo Terciario</td><td>23,62</td></tr> <tr><td>Total activos inmobiliarios:</td><td>466,36</td></tr> <tr><td>Unibail Rodamco</td><td>0,34</td></tr> <tr><td>Inmobiliaria Colonial:</td><td>9,60</td></tr> <tr><td>Total:</td><td>476,30</td></tr> </table>	Meliá Atlántico	36,38	Barceló Isla Canela	28,38	Iberostar Isla Canela	25,74	Meliá Ininside Gran Vía	24,85	Playa Canela	17,48	Isla Canela Golf	5,18	Hoteles	138,01	Pradillo 42	22,20	Sanchinarro VI	5,87	Sanchinarro VII	1,29	Titán 13	31,83	José Abascal 41	25,61	Orense 62	4,40	Coslada III	1,04	Vallecas Comercial I	2,89	Gran Vía 1 (2º derecha)	2,87	Gran Vía 1 (1º derecha)	3,01	Gran Vía 1 (2º izquierda)	1,94	Valle de la Fuenfría, 3	18,23	Arapiles, 14	32,62	Juan Ignacio Luca de Tena,17	30,80	Oficinas	184,60	Gran Vía 34	21,53	Plaza España	15,10	Conde Peñalver 16	20,43	Gran Vía 55	13,46	Goya 59	15,81	Vallecas Comercial II	3,91	Centro Comercial Marina Isla Canela	4,72	Albalá 7	2,87	Gran Vía 1 (1º izquierda)	2,73	Dulcinea 4	1,53	Centro Comercial Sexta Avenida	10,94	Cuatro Caminos	7,12	Comercial	120,13	Parcela TER.02-178-A (Valdebebas)	23,62	Suelo Terciario	23,62	Total activos inmobiliarios:	466,36	Unibail Rodamco	0,34	Inmobiliaria Colonial:	9,60	Total:	476,30
Meliá Atlántico	36,38																																																																																		
Barceló Isla Canela	28,38																																																																																		
Iberostar Isla Canela	25,74																																																																																		
Meliá Ininside Gran Vía	24,85																																																																																		
Playa Canela	17,48																																																																																		
Isla Canela Golf	5,18																																																																																		
Hoteles	138,01																																																																																		
Pradillo 42	22,20																																																																																		
Sanchinarro VI	5,87																																																																																		
Sanchinarro VII	1,29																																																																																		
Titán 13	31,83																																																																																		
José Abascal 41	25,61																																																																																		
Orense 62	4,40																																																																																		
Coslada III	1,04																																																																																		
Vallecas Comercial I	2,89																																																																																		
Gran Vía 1 (2º derecha)	2,87																																																																																		
Gran Vía 1 (1º derecha)	3,01																																																																																		
Gran Vía 1 (2º izquierda)	1,94																																																																																		
Valle de la Fuenfría, 3	18,23																																																																																		
Arapiles, 14	32,62																																																																																		
Juan Ignacio Luca de Tena,17	30,80																																																																																		
Oficinas	184,60																																																																																		
Gran Vía 34	21,53																																																																																		
Plaza España	15,10																																																																																		
Conde Peñalver 16	20,43																																																																																		
Gran Vía 55	13,46																																																																																		
Goya 59	15,81																																																																																		
Vallecas Comercial II	3,91																																																																																		
Centro Comercial Marina Isla Canela	4,72																																																																																		
Albalá 7	2,87																																																																																		
Gran Vía 1 (1º izquierda)	2,73																																																																																		
Dulcinea 4	1,53																																																																																		
Centro Comercial Sexta Avenida	10,94																																																																																		
Cuatro Caminos	7,12																																																																																		
Comercial	120,13																																																																																		
Parcela TER.02-178-A (Valdebebas)	23,62																																																																																		
Suelo Terciario	23,62																																																																																		
Total activos inmobiliarios:	466,36																																																																																		
Unibail Rodamco	0,34																																																																																		
Inmobiliaria Colonial:	9,60																																																																																		
Total:	476,30																																																																																		
<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bº del 2019 aplicados a reservas voluntarias: 304.475 euros. - Bº del 2021 aplicados a reservas voluntarias: 4.494.171 euros. 																																																																																		

Informe de gestión

30 de junio de 2022

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de gestión al 30 de junio de 2022

1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2022

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

Cuenta de resultados	Euros		
	30/06/2022	30/06/2021	+ / -
Ingresos	12.406.606	10.891.434	14%
Arrendamientos	12.341.943	10.803.896	
Prestaciones de servicios varios	64.663	87.538	
Gastos operativos	-1.395.482	-1.117.145	25%
Net operating income (NOI)	11.011.125	9.774.289	13%
Gastos generales	-300.407	-300.156	-
Ebitda	10.710.718	9.474.133	13%
Resultado financiero	-4.193.349	-37.126	11195%
Ebt	6.517.369	9.437.007	-31%
Amortizaciones	-2.917.753	-2.817.258	
Subvenciones	28.175	28.175	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	3.665	8.550	
Otros resultados	-30.811	22.731	
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	156.789	-13.485	
Ebt	3.757.435	6.665.720	-44%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	3.757.435	6.665.720	-44%

Indicadores sectoriales al 30 de junio de 2022

	Euros					
	30/06/2022	Por acción	30/06/2021	Por acción	31/12/2021	Por acción
Beneficio neto recurrente	7.081.034	1,59	5.883.809	1,32	12.950.956	2,91
Valor neto de los activos	528.391.676	118,68	492.714.181	110,67	535.119.847	120,19
Costes	1.695.888		1.434.150		4.859.809	
Ingresos	12.406.606		10.891.434		24.120.213	
Ratio costes/ingresos	13,67%		13,17%		20,15%	
Ratio de desocupación	4,27%		4,92%		4,52%	
Rentabilidad neta	4,45%		4,64%		4,52%	

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

	Datos al		
	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
Rentas anualizadas (MM€)	26,94	25,18	25,77
FFO (MM€)	10,63	9,46	19,25
FFO (€/acción)	2,39	2,13	4,32
GAV (MM€)	623,15	566,62	619,67
NAV (MM€)	528,39	492,71	535,12
ROA	0,91%	1,67%	5,22%
ROE	1,25%	2,24%	6,89%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	165.789	157.086	166.732
% ocupación al cierre	92,98%	91,80%	92,57%
Cartera de arrendamientos (MM€)	223,28	134,75	229,46
WAULT	9,33	7,18	9,39
LTV	16,55%	15,61%	15,41%
Deuda neta (MM€)	104,91	91,12	97,51
Beneficio (€/acción)	0,84	1,50	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 junio de 2022, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 466.367.044 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 3.415.192 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 3.253.627 euros correspondientes a los costes de reforma de los edificios situados en la calle Arapiles y Pradillo de Madrid así como en el Centro Comercial Sexta Avenida y al inicio de las obras de construcción del hospital y el hotel de Valdebebas en Madrid. Adicionalmente se están realizando diversas reformas en los hoteles de Isla Canela (Huelva).
- Se han activado otros costes en inmuebles por importe de 161.565 euros.

Desinversiones: Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 2.310.195 euros. Las principales bajas del ejercicio 2022 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Coslada Comercial II (5 unidades), Sanchinarro VII (6 unidades) y Coslada III (2 unidades) por un coste bruto de 2.310.195 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio neto conjunto de 156.789 euros (pérdida neta de 13.485 euros el 30 de junio 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 junio de 2022.

Traspasos: Durante los primeros seis meses del año 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 104.914.987 euros (97.508.331 euros al 31 de diciembre de 2021). El detalle de esta es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
José Abascal, 41	9.690.000	10.374.000
Titán, 13	10.111.096	10.511.131
Conde de Peñalver, 16	6.565.304	6.825.054
Valle de la Fuenfria, 3	8.013.190	8.266.780
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	10.820.124	11.090.040
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	3.625.000	3.800.000
Deuda con garantía hipotecaria	48.824.715	50.867.006
Obligaciones y bonos	-	2.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	57.453	3.305.677
Préstamos a largo plazo	56.698.545	42.000.000
Intereses devengados pendientes de vencimiento	148.330	184.454
Derivado	38.126	283.008
Deuda sin garantía real	56.942.454	47.773.138
Tesorería	-852.181	-1.131.813
Deuda financiera neta	104.914.987	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 junio de 2022, dichos gastos han ascendido a 8.835 euros (7.168 euros al 30 de junio de 2021). No ha habido costes ni comisiones de colocación.

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 48.824.715 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 junio de 2022 están pendientes de vencimiento y amortización.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022, la Sociedad no ha contratado ningún nuevo préstamo hipotecario sobre ninguno de sus activos inmobiliarios.

El LTV de la Sociedad al 30 de junio de 2022 es del 16,55% (15,41% al cierre de 2021).

Ingresos: Al 30 de junio de 2022, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 12.406.606 euros (10.891.434 euros al 30 de junio de 2021). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	30/06/2022	30/06/2021	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	2.887.801	2.251.318	28,27%	28,27%
Oficinas	4.879.096	4.534.972	7,59%	7,59%
Comercial	4.639.709	3.525.630	31,60%	8,57%
Industrial	-	579.513	-	-
Total	12.406.606	10.891.434	13,91%	12,44%

Los ingresos por rentas han aumentado un 14% entre ejercicios (12% 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	
	30/06/2022	31/12/2021
Menos un año	26.944.260	25.769.308
Entre uno y cinco años	95.415.857	80.884.702
Más de cinco años	100.920.511	122.805.156
Total	223.280.628	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	
	30/06/2022	31/12/2021
Hoteles	8,45	9,01
Oficinas	7,04	6,81
Comercial	11,23	11,74
Dotacional	10,00	10,00
Total Promedio	9,33	9,39

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 11.011.125 euros (9.774.289 euros a 30 de junio del 2021), esto es, un aumento del 13%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Hoteles	2.765.810	1.926.152
Oficinas	4.177.406	3.869.375
Comercial	4.067.909	3.406.784
Industrial	-	571.978
NOI	11.011.125	9.774.289

Al 30 de junio de 2022, **el Ebitda** es positivo y asciende a 10.710.718 euros (9.474.133 euros en junio del 2021), esto es, un aumento del 13% entre ejercicios.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de junio de 2022 es negativo por importe de 4.193.349 euros (negativo en 37.126 euros en junio del 2021). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 50.625 euros (40.384 euros en junio de 2021) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 2.142 euros (59.195 euros en junio de 2021).
- Los gastos financieros han ascendido a 783.399 euros (981.303 euros en junio de 2021).
- Durante el primer semestre de 2022, la Sociedad ha registrado un efecto negativo en la cuenta de resultados por importe neto de 3.462.716 euros (positivo por 844.598 euros junio 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 1.572.296 acciones de la sociedad Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.

Al 30 de junio de 2022, **el Ebtda** es positivo y asciende a 6.517.369 euros (9.437.007 euros en junio del 2021), esto es, un 31% de disminución entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 2.917.753 euros (2.817.258 euros al 30 de junio 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 28.175 euros (28.175 euros en junio de 2021).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de junio de 2022 se han vendido 13 lofts con sus anejos correspondientes en Coslada III, Sanchinarro VII y Vallecas comercial I por un coste bruto de 2.310.195 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio neto conjunto de 156.789 euros (pérdida neta de 13.485 euros el 30 de junio 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 junio de 2022.

Al 30 de junio de 2022, **el Ebt** es positivo y asciende a 3.757.435 euros (6.665.720 euros en junio del 2021), esto es, un 44% de disminución entre ejercicios.

Resultado neto: El resultado neto a 30 de junio de 2022 ha sido positivo por importe de 3.757.435 euros (6.665.720 euros en junio del 2021), lo que supone un beneficio neto por acción de 0,84 euros (1,50 euros en junio 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.

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.

Durante los seis primeros meses de 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 negativo previsiblemente 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 222.757.175 euros (222.711.026 euros al 31 de diciembre de 2021).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2022 asciende a 623.145.198 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) (*)	
	30/06/2022	31/12/2021
Hoteles	147.812.134	147.040.000
Oficinas	233.891.315	231.411.637
Comercial	214.205.401	214.157.401
Solares	27.236.348	27.059.393
Total	623.145.198	619.668.431

(*) El valor de mercado neto al 30 de junio de 2022 asciende a 598.520.221 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 junio)

30/06/2022	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	2.887.801	4.879.096	4.639.709	-	-	12.406.606
Costes Indirectos	-121.991	-701.690	-571.801	-	-	-1.395.482
Margen Neto	2.765.810	4.177.406	4.067.909	-	-	11.011.125
Gastos generales	-69.924	-118.140	-112.343	-	-	-300.407
Ebitda	2.695.887	4.059.266	3.955.565	-	-	10.710.718
% s/ ingresos	93,35%	83,20%	85,25%	-	-	86,33%
Amortizaciones	-1.165.224	-1.184.225	-567.917	-	-387	-2.917.753
Subvenciones	28.175	-	-	-	-	28.175
Resultados extraordinarios	-30.811	-	-	-	-	-30.811
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	156.789	-	-	-	156.789
Deterioro/reversión prov.	-	3.665	-	-	-	3.665
Resultado financiero	-273.973	-3.510.666	37	-	-408.746	-4.193.349
Ebt	1.254.054	-475.171	3.387.685	-	-409.133	3.757.435
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	1.254.054	-475.171	3.387.685	-	-409.133	3.757.435
% s/ ingresos	43,43%	-9,74%	73,02%	-	-	30,29%

Ejercicio 2021 (30 de junio)

30/06/2021	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Industrial	Otros	Total
Ingresos	2.251.318	4.534.972	3.525.630	579.513	-	10.891.434
Costes Indirectos	-325.166	-665.597	-118.847	-7.535	-	-1.117.145
Margen Neto	1.926.152	3.869.375	3.406.784	571.978	-	9.774.289
Gastos generales	-62.044	-124.979	-97.162	-15.971	-	-300.156
Ebitda	1.864.108	3.744.396	3.309.621	556.007	-	9.474.133
% s/ ingresos	82,80%	82,57%	93,87%	95,94%	-	86,99%
Amortizaciones	-1.119.459	-1.109.119	-515.929	-72.011	-741	-2.817.258
Subvenciones	28.175	-	-	-	-	28.175
Resultados extraordinarios	22.731	-	-	-	-	22.731
Rtdo. enajen. activos inmob.	-	-13.485	-	-	-	-13.485
Deterioro/reversión prov.	-	-	8.550	-	-	8.550
Resultado financiero	-	-340.703	-342.920	53.318	593.179	-37.126
Ebt	795.556	2.281.089	2.459.323	537.314	592.439	6.665.720
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	795.556	2.281.089	2.459.323	537.314	592.439	6.665.720
% s/ ingresos	35,34%	50,30%	69,76%	92,72%	-	61,20%

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

	Euros					
	30/06/2022			30/06/2021		31/12/2021
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	2.887.801	23%	104.162.192	2.251.318	20,67%	104.555.280
Oficinas	4.879.096	39%	170.112.228	4.534.972	41,64%	171.032.480
Comercial	4.639.709	37%	97.494.603	3.525.630	32,37%	98.012.024
Industrial	-	-	-	579.513	5,32%	-
Solares	-	-	23.619.001	-	-	23.357.622
Total ingresos	12.406.606	100%	395.388.023	10.891.434	100,00%	396.957.406

Al 30 de junio de 2022, un 23% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 39% por oficinas y el 37% por locales comerciales. Al 30 de junio de 2022, los hoteles están alquilados completamente; las

oficinas están alquiladas parcialmente en un 92%; los locales comerciales están alquilados en un 80% y el área dotacional al 100%. Al 30 de junio del 2022, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 94%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 165.789 m2 alquilables.

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

Zona	Euros			
	30/06/2022		30/06/2021	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	10.231.238	82,47%	8.813.311	80,92%
Huelva	2.175.369	17,53%	2.078.123	19,08%
Total	12.406.606	100,00%	10.891.434	100,00%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer semestre de 2022 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 82%, seguido de Huelva con un 18%.

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 junio del 2022, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 93% (92% en junio de 2021) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	98.637	80.135	80.135
Oficinas	92,23%	89,65%	89,52%	44.919	39.158	45.861
Comercial	79,98%	63,21%	80,40%	40.736	23.982	40.736
Industrial	-	100,00%	-	-	13.810	-
Total	92,98%	91,80%	92,33%	165.789	157.086	166.732

Durante el primer semestre de 2022, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha aumentado ligeramente con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2021.

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.

	30/06/2022	30/06/2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	36,96	41,76
Ratio de operaciones pagadas	40,12	41,22
Ratio de operaciones pendientes de pago	24,93	45,29
	Euros	
Total pagos realizados	6.525.252	4.716.655
Total pagos pendientes	1.718.399	727.323

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 junio de 2022

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

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Beneficio Neto	3.757.435	6.665.720
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	0,84	1,50

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 junio 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 junio 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.

Está previsto dentro del presente ejercicio 2022 el inicio de las obras de construcción de un nuevo hotel, centro de convenciones y hospital sobre la parcela TER.02-178-A, de uso terciario y dotacional situada 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.

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

Al 30 de junio 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 junio 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 a excepción de:

- Con fecha del 12 de julio de 2022 la Sociedad ha contratado dos préstamos con garantía personal con Banca Pueyo por importe conjunto de 10.000.000 euros con un plazo de amortización de 8 años con un balloon del 50% a vencimiento en el año 2030.
- 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 de Madrid, propiedad de El Corte Inglés, S.A. (el primero) y Asón Inmobiliaria de Arriendos, S.L. (el segundo).

Declaración de Responsabilidad de Administradores

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad confirmamos que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2022 de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A., elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor tomados en su conjunto, y que el Informe de Gestión al 30 de junio de 2022 incluye asimismo un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor tomados en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 28 de julio de 2022

D. Marco Colomer Barrigón
(Presidente y Consejero Delegado)

D. Juan Carlos Ureta Domingo
(Consejero)

D. José Luis Colomer Barrigón
(Vicepresidente)

Dña. Irene Hernández Álvarez
(Consejera)

Dña. Mónica de Quesada Herrero
(Consejera)

D. José Juan Cano Resina
(Secretario no Consejero)

Diligencia de Formulación de Estados Financieros Intermedios

La formulación de los presentes estados financieros intermedios e informe de gestión ha sido aprobada por el Consejo de Administración, en su reunión del 28 de julio de 2022. Dichos estados financieros intermedios y el informe de gestión están extendidos en 63 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 63 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a los presentes estados financieros intermedios no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre del 2001.

Madrid, 28 de julio de 2022

D. Marco Colomer Barrigón
(Presidente y Consejero Delegado)

D. Juan Carlos Ureta Domingo
(Consejero)

D. José Luis Colomer Barrigón
(Vicepresidente)

Dña. Irene Hernández Álvarez
(Consejera)

Dña. Mónica de Quesada Herrero
(Consejera)

D. José Juan Cano Resina
(Secretario no Consejero)