

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

**Informe de Gestión  
31 de marzo de 2022**

## Índice

|  |    |
|--|----|
| Informe de gestión   | 3  |
| 1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2022   | 4  |
| 2. Valoración de Activos Inmobiliarios   | 9  |
| 3. Información Segmentada  | 9  |
| 4. Inversiones Inmobiliarias   | 11 |
| 5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores                    | 12 |
| 6. Beneficios por acción al 31 de marzo de 2022  | 12 |
| 7. Adquisición de acciones propias   | 13 |
| 8. Actividades en materia de investigación y desarrollo                                    | 13 |
| 9. Principales riesgos de la Sociedad  | 13 |
| 10. Perspectivas ejercicio 2022  | 14 |
| 11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores | 14 |
| 12. Hechos posteriores   | 15 |

**Informe de gestión**  
Ejercicio 2022  
(31 de marzo de 2022)

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**
**Informe de gestión al 31 de marzo de 2022**
**1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2022**

A continuación, se detallan las principales cifras al 31 de marzo de 2022 en comparación con el 31 de marzo de 2021.

| Cuenta de resultados                        | Euros            |                  |            |
|---|------------------|------------------|------------|
|   | 31/03/2022       | 31/03/2021       | + / -      |
| <b>Ingresos</b>                             | <b>5.976.769</b> | <b>5.546.169</b> | <b>8%</b>  |
| Arrendamientos                              | 5.936.335        | 5.501.444        |            |
| Prestaciones de servicios varios            | 40.434           | 44.725           |            |
| Gastos operativos                           | -698.836         | -463.307         | 51%        |
| <b>Net operating income (NOI)</b>           | <b>5.277.934</b> | <b>5.082.862</b> | <b>4%</b>  |
| Gastos generales                            | -159.325         | -179.218         | -11%       |
| <b>Ebitda</b>                               | <b>5.118.608</b> | <b>4.903.644</b> | <b>4%</b>  |
| Resultado financiero                        | -335.764         | -58.869          | 470%       |
| <b>Ebtda</b>                                | <b>4.782.845</b> | <b>4.844.775</b> | <b>-1%</b> |
| Amortizaciones                              | -1.459.394       | -1.388.593       |            |
| Subvenciones                                | 14.088           | 14.088           |            |
| Otros resultados                            | -38.829          | -                |            |
| Deterioro/Reversión operaciones comerciales | -                | 4.275            |            |
| Resultado enajenación activos inmobiliarios | -3.053           | -6.929           |            |
| <b>Ebt</b>                                  | <b>3.295.655</b> | <b>3.467.616</b> | <b>-5%</b> |
| Impuesto sociedades                         | -                | -                |            |
| <b>Resultado neto</b>                       | <b>3.295.655</b> | <b>3.467.616</b> | <b>-5%</b> |

**Indicadores sectoriales al 31 de marzo de 2022**

|                           | Euros       |            |             |            |             |            |
|---------------------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|
|                           | 31/03/2022  | Por acción | 31/03/2021  | Por acción | 31/12/2021  | Por acción |
| Beneficio neto recurrente | 3.280.477   | 0,74       | 3.122.687   | 0,70       | 12.950.956  | 2,91       |
| Valor neto de los activos | 540.329.952 | 121,36     | 489.414.386 | 109,93     | 535.119.847 | 120,19     |
| Costes                    | 850.850     |            | 642.525     |            | 4.859.809   |            |
| Ingresos                  | 5.976.769   |            | 5.546.169   |            | 24.120.213  |            |
| Ratio costes/ingresos     | 14,24%      |            | 11,59%      |            | 20,15%      |            |
| Ratio de desocupación     | 4,51%       |            | 4,68%       |            | 4,52%       |            |
| Rentabilidad neta         | 4,53%       |            | 4,72%       |            | 4,52%       |            |

**Principales magnitudes al 31 de marzo de 2022**

|  | 31/03/2022 | 31/03/2021 | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|------------|
| Rentas anualizadas (MM€)                 | 26,89      | 25,57      | 25,77      |
| FFO (MM€)                                | 5,04       | 4,88       | 19,25      |
| FFO (€/acción)                           | 1,13       | 1,10       | 4,32       |
| GAV (MM€) (*)                            | 621,08     | 566,62     | 619,67     |
| NAV (MM€) (*)                            | 540,33     | 489,41     | 535,12     |
| ROA                                      | 0,77%      | 0,81%      | 5,22%      |
| ROE                                      | 1,04%      | 1,17%      | 6,89%      |
| Superficie bruta alquilable (m2 s/r) (*) | 166.568    | 157.274    | 166.732    |
| % ocupación al cierre                    | 92,50%     | 92,27%     | 92,57%     |
| Cartera de arrendamientos (MM€)          | 230,11     | 140,95     | 229,46     |
| WAULT                                    | 9,35       | 7,21       | 9,39       |
| LTV                                      | 16,25%     | 16,01%     | 15,41%     |
| Deuda neta (MM€)                         | 104,83     | 93,28      | 97,51      |
| Beneficio (€/acción)                     | 0,74       | 0,78       | 4,90       |
| Dividendo (€/acción)                     | -          | -          | 3,40       |
| Rentabilidad bruta vía dividendo         | -          | -          | 4,68%      |

(\*) No incluye 38.545 m2/e de solares no edificadas situados en Valdebebas

**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.
- **Ebtda:** 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 31 de marzo de 2022, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 466.360.273 euros de los que 1.634.065 euros corresponden a obras en curso pendientes de terminar, 23.359.246 euros a solares sin edificar y el resto, 441.366.962 euros a inversiones inmobiliarias en arrendamiento. Durante el ejercicio 2022, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

**Inversiones realizadas por importe de 1.413.422 euros:**

- Durante el ejercicio 2022, se han producido altas por importe de 1.413.422 euros, correspondiente principalmente a las obras de reforma del Hotel Barceló en Isla Canela por importe de 419.752 euros, al edificio de oficinas situado en la calle Arapiles 14 de Madrid por importe de 655.379 euros, al edificio de oficinas situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 108.072 euros y al Hotel Meliá Ininside Valdebebas por importe de 129.712 euros, principalmente.

**Desinversiones realizadas por importe de 316.819 euros:**

- Durante el ejercicio 2022 se ha vendido 1 loft de la promoción de Coslada III (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de 3.061 euros y 1 loft de la promoción de Vallecas Comercial I (con sus respectivos anejos) que ha supuesto un beneficio neto de 8 euros.

**Dividendos:**

**Dividendos por pagar a los accionistas en el ejercicio 2022:**

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

|   | <b>Euros</b>      |
|---|-------------------|
| <b>Beneficio al 31 de diciembre de 2021</b> | <b>21.824.771</b> |
| 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 propondrán a la Junta General de Accionistas es la de repartir, en concepto de dividendos, contra los resultados del ejercicio 2021, 3,40 euros por acción.

**Dividendos 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:

|   | <b>Euros</b>     |
|---|------------------|
| <b>Beneficio al 31 de diciembre de 2020</b> | <b>9.444.108</b> |
| - 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 104.834.890 euros (97.508.331 euros al 31 de diciembre de 2021). El detalle de esta es la siguiente:

| Detalle de deuda                               | Euros              |                   |
|--|--------------------|-------------------|
|  | 31/03/2022         | 31/12/2021        |
| José Abascal, 41                               | 9.690.000          | 10.374.000        |
| Titán, 13                                      | 10.311.414         | 10.511.131        |
| Conde de Peñalver, 16                          | 6.695.374          | 6.825.054         |
| Valle de la Fuenfria, 3                        | 8.140.175          | 8.266.780         |
| Juan Ignacio Luca de Tena, 17                  | 10.957.440         | 11.090.040        |
| Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7              | 3.625.000          | 3.800.000         |
| <b>Deuda con garantía hipotecaria</b>          | <b>49.419.403</b>  | <b>50.867.006</b> |
| Obligaciones y bonos                           | 2.000.000          | 2.000.000         |
| Pólizas de crédito dispuestas                  | 45.141             | 3.305.677         |
| Préstamos sin garantía real                    | 54.271.586         | 42.000.000        |
| Intereses devengados pendientes de vencimiento | 173.869            | 184.454           |
| Derivado                                       | 86.589             | 283.008           |
| <b>Deuda sin garantía real</b>                 | <b>56.577.185</b>  | <b>47.773.138</b> |
| Tesorería                                      | -1.161.697         | -1.131.813        |
| <b>Deuda financiera neta</b>                   | <b>104.834.890</b> | <b>97.508.331</b> |

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 de los que sólo quedan 2.000.000 euros pendientes de vencimiento al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021. Este importe tiene su vencimiento el 23 de junio de 2022.

La TAE media de ambas emisiones para el emisor fue del 2,73% anual. Las emisiones de valores cotizan en el Mercado Alternativo de renta Fija “MARF” desde el 24 de junio de 2016. Los gastos financieros derivados de las mencionadas emisiones, devengados y pendientes de vencimiento durante el ejercicio 2022, han ascendido a 12.465 euros (62.328 euros al 31 de marzo de 2021), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los gastos de emisión, registro y mantenimiento de los programas de emisión de valores de renta fija incurridos cada año se encuentran registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad en cada ejercicio, debido a la inmaterialidad de estos. Al 31 de marzo 2022, dichos gastos han ascendido a 3.999 euros (5.501 euros al 31 de marzo de 2021). No ha habido costes ni comisiones de colocación.

Al 31 de marzo de 2022, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 49.419.403 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 31 de marzo de 2022 están pendientes de vencimiento y amortización.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha procedido a la contratación de los siguientes préstamos:

- Préstamo por importe de 10.000.000 euros firmado con Banco Santander a tipo fijo que vence el 18 de febrero de 2023. Este préstamo no tiene garantía real.
- Préstamo por importe de 3.000.000 euros firmado con Abanca a tipo variable que vence el 1 de abril de 2027. Este préstamo no tiene garantía real.

El LTV de la Sociedad al 31 de marzo de 2022 es del 16,25% (15,41% al 31 de diciembre de 2021).

**Ingresos:** Al 31 de marzo de 2022, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 5.976.769 euros (5.546.169 euros al 31 de marzo del 2021). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

|              | Euros            |                  | Variación en % |                        |
|--------------|------------------|------------------|----------------|------------------------|
|              | 31/03/2022       | 31/03/2021       | "Growth"       | "Like for Like Growth" |
| Hoteles      | 1.236.412        | 1.075.513        | 14,96%         | 14,96%                 |
| Oficinas     | 2.466.980        | 2.368.422        | 4,16%          | 4,16%                  |
| Comercial    | 2.273.376        | 1.755.978        | 29,46%         | 6,17%                  |
| Industrial   | -                | 346.255          | N/A            | N/A                    |
| <b>Total</b> | <b>5.976.769</b> | <b>5.546.169</b> | <b>7,76%</b>   | <b>7,07%</b>           |

Los ingresos por rentas han aumentado un 8% entre ejercicios con un aumento generalizado en todas las áreas pero especialmente en el área hoteles y comercial. No hay diferencias de variación con relación a la aplicación del criterio "Growth" y "LFLG" más allá del efecto de la generación de ingresos del Centro Comercial Sexta Avenida adquirido en el último trimestre de 2021 y de la desinversión, en ese mismo trimestre, de la nave industrial de Daganzo. Las principales desviaciones se centran en:

- **Hoteles:** Aumento del 15% debido principalmente al aumento de los ingresos del Hotel Inside Meliá Gran Vía de Madrid parcialmente mitigado por la disminución de los ingresos del Hotel Playa Canela debido al cambio de condiciones contractuales pactado entre ejercicios.
- **Oficinas:** Aumento del 4% repartido entre todos los activos que forman parte de este segmento de activos.
- **Comercial:** Aumento del 29% repartido entre todos los activos que forman parte de este segmento de activos y en especial debido a la generación de ingresos del Centro Comercial Sexta Avenida adquirido en el último trimestre de 2021.
- **Industrial:** El único activo que formaba parte de este segmento fue vendido en el último trimestre de 2021 por lo que no hay ingresos en este tipo de activos en el ejercicio 2022.

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:

| Arrendamientos operativos<br>Cuotas mínimas | Euros<br>Valor nominal |                    |
|---|------------------------|--------------------|
|   | 31/03/2022             | 31/12/2021         |
| Menos un año                                | 26.893.426             | 25.769.308         |
| Entre dos y cinco años                      | 81.416.413             | 80.884.702         |
| Más de cinco años                           | 121.797.346            | 122.805.156        |
| <b>Total</b>                                | <b>230.107.185</b>     | <b>229.459.166</b> |

La Sociedad es propietaria de la Parcela TER.02-178-A sita en la calle José Antonio Fernández Ordóñez 55 de Madrid (Valdebebas) con 38.545 m<sup>2</sup>/e de uso hotelero y dotacional donde prevé construir un hotel y centro de convenciones así como un hospital privado. Al 31 de marzo de 2022, la Sociedad ha llegado a sendos acuerdos con "Meliá Hotels International, S.A." y con "Sanitas, S.A. de Hospitales" para la construcción sobre dichos terrenos y posterior explotación en régimen de arrendamiento a largo plazo de dos edificaciones (Hotel Inside Madrid Valdebebas T4 y Hospital Sanitas Valdebebas). Las obras de construcción se prevén que comenzarán a lo largo del año 2022 estando prevista la finalización del hotel a finales de 2024 y la del hospital a mediados del 2025, momentos a partir de los cuales se comenzarán a generar ingresos por arrendamiento.

Con relación a la duración media de los contratos de arrendamiento por tipo de inmueble, a continuación, se detallan los WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term):

| Tipología             | WAULT       |             |
|-----------------------|-------------|-------------|
|                       | 31/03/2022  | 31/12/2021  |
| Hoteles               | 8,52        | 9,01        |
| Oficinas              | 6,89        | 6,81        |
| Comercial             | 11,34       | 11,74       |
| Dotacional            | 10,00       | 10,00       |
| <b>Total Promedio</b> | <b>9,35</b> | <b>9,39</b> |

**NOI:** El Net Operating Income es positivo y asciende a 5.277.934 euros (5.082.862 euros a 31 de marzo del 2021), esto es, un incremento del 4%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

|            | Euros            |                  |
|------------|------------------|------------------|
|            | 31/03/2022       | 31/03/2021       |
| Hoteles    | 1.164.803        | 957.625          |
| Oficinas   | 2.090.501        | 2.054.748        |
| Comercial  | 2.022.630        | 1.726.286        |
| Industrial | -                | 344.203          |
| <b>NOI</b> | <b>5.277.934</b> | <b>5.082.862</b> |

Los costes indirectos que minoran los ingresos para calcular el NOI han aumentado un 51% pasando de 463.307 euros en el primer trimestre de 2021 a 698.836 al 31 de marzo de 2022 como consecuencia del efecto de la incorporación de nuevos activos en el portfolio de la Sociedad, especialmente el Centro Comercial Sexta Avenida.

Al 31 de marzo de 2022, **el Ebitda** es positivo y asciende a 5.118.608 euros (4.903.644 euros en marzo del 2021), esto es, un aumento del 4% entre ejercicios. Los gastos generales de la Sociedad que minoran el NOI para calcular el Ebitda han reducido un 11% entre ejercicios pasando de 179.218 euros en el ejercicio 2021 a 159.325 euros al 31 de marzo de 2022.

**Resultado financiero:** El resultado financiero al 31 de marzo de 2022 es negativo por importe de 335.764 euros (negativo en 58.869 euros en marzo del 2021). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 18.913 euros (17.573 euros en marzo de 2021) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 744 euros (2.212 euros en marzo de 2021).
- Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 385.291 euros (482.137 euros en marzo de 2021) y se derivan de la financiación que la Sociedad mantiene con entidades de crédito y Mercado Alternativo de Renta Fija.
- La Sociedad ha realizado la valoración de su portfolio de acciones cotizadas que mantiene en su activo al cierre del ejercicio obteniendo un ajuste positivo en el valor por importe de 29.869 euros (positivo en 403.483 euros en el primer trimestre del ejercicio 2021).

Al 31 de marzo de 2022 **el Ebtida** es positivo y asciende a 4.782.845 euros (4.844.775 euros en marzo del 2021), esto es, una disminución del 1% entre ejercicios.

**Amortizaciones:** El gasto por amortizaciones ha sido de 1.459.394 euros frente a los 1.388.593 euros del mismo período del ejercicio anterior.

**Subvenciones:** El ingreso por subvenciones asciende a 14.088 euros (14.936 euros en marzo de 2021).

**Resultado enajenación de activos inmobiliarios:** Durante el ejercicio se ha vendido 1 loft de la promoción de Coslada III y 1 loft de la promoción de Vallecas Comercial I (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de 3.053 euros.

Al 31 de marzo de 2022, **el Ebt** es positivo y asciende a 3.295.655 euros (3.467.616 euros en marzo del 2021), esto es, un 5% de disminución entre ejercicios. A pesar del aumento de un 8% en los ingresos que tiene su repercusión final en un aumento del 4% en el NOI una vez incorporados los nuevos activos en el año 2021, el aumento del resultado financiero negativo ha generado una ligera reducción de resultados antes de impuestos en el primer trimestre de 2022.

**Resultado neto:** El resultado neto a 31 de marzo del 2022 ha sido positivo por importe de 3.295.655 euros (3.467.616 euros en marzo del 2021), lo que supone un beneficio neto por acción de 0,74 euros (0,78 euros en marzo de 2021).

## 2. Valoración de Activos Inmobiliarios

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

Las variables clave utilizadas en las valoraciones realizadas mediante el método de descuento de Flujos de Caja son:

- Renta actual: las rentas que genera cada inmueble a fecha de valoración y considerando gastos no repercutibles únicamente para los espacios vacíos.
- Estimación de la renta para los espacios vacíos y/o nuevos arrendamientos durante los años de duración del cash-flow.
- Exit Yield: tasa de rentabilidad exigida al final del periodo de valoración por la venta del activo. Al término del periodo de descuento es necesario determinar un valor de salida de la propiedad. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida basada en la renta que está generando el inmueble en el momento de su venta, siempre que la proyección de flujo de caja entienda una renta estabilizada que podemos capitalizar a perpetuidad.
- TIR: es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión, el valor de la tasa de descuento que hace que el VAN sea igual a cero, para un proyecto de inversión dado.
- ERV: Renta de mercado del activo a fecha de valoración.

El resultado de dichas valoraciones generó un resultado neto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 por importe de 385.598 euros (184.777 euros en el ejercicio 2020).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias a 31 de marzo de 2022 asciende a 621.079.357 euros (619.668.431 euros al cierre del ejercicio 2021). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

|              | Euros              |                    |
|--------------|--------------------|--------------------|
|              | 31/03/2022         | 31/12/2021 (*)     |
| Hoteles      | 147.557.242        | 147.040.000        |
| Oficinas     | 232.175.088        | 231.411.637        |
| Comercial    | 214.157.401        | 214.157.401        |
| Solares      | 27.189.626         | 27.059.393         |
| <b>Total</b> | <b>621.079.357</b> | <b>619.668.431</b> |

(\*) El valor de mercado neto al 31 de diciembre de 2021 asciende a 601.220.000 euros.

## 3. Información Segmentada

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

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 2021 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Industrial

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

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

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

### Cuenta de resultados segmentada

#### Ejercicio 2022 (31 de marzo)

| 31/03/2022                                  | Euros            |                  |                  |            |                 |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------|-----------------|------------------|
|   | Hoteles          | Oficinas         | Comercial        | Industrial | Otros           | Total            |
| Ingresos                                    | 1.236.412        | 2.466.980        | 2.273.376        | -          | -               | 5.976.769        |
| Costes Indirectos                           | -71.609          | -376.480         | -250.746         | -          | -               | -698.836         |
| <b>Margen Neto</b>                          | <b>1.164.803</b> | <b>2.090.501</b> | <b>2.022.630</b> | -          | -               | <b>5.277.934</b> |
| Gastos generales                            | -32.960          | -65.763          | -60.602          | -          | -               | -159.325         |
| <b>Ebitda</b>                               | <b>1.131.844</b> | <b>2.024.737</b> | <b>1.962.028</b> | -          | -               | <b>5.118.608</b> |
| <b>% s/ ingresos</b>                        | <b>91,54%</b>    | <b>82,07%</b>    | <b>86,30%</b>    | -          | -               | <b>85,64%</b>    |
| Amortizaciones                              | -582.612         | -592.620         | -283.957         | -          | -206            | -1.459.394       |
| Subvenciones                                | 14.088           | -                | -                | -          | -               | 14.088           |
| Resultados extraordinarios                  | -38.829          | -                | -                | -          | -               | -38.829          |
| Resultado enajenación activos inmobiliarios | -                | -3.053           | -                | -          | -               | -3.053           |
| Deterioros/Reversión                        | -                | -                | -                | -          | -               | -                |
| Resultado financiero                        | -                | -75.822          | -18.011          | -          | -241.931        | -335.764         |
| <b>Ebt</b>                                  | <b>524.490</b>   | <b>1.353.243</b> | <b>1.660.059</b> | -          | <b>-242.137</b> | <b>3.295.655</b> |
| Impuesto sociedades                         | -                | -                | -                | -          | -               | -                |
| <b>Resultado neto</b>                       | <b>524.490</b>   | <b>1.353.243</b> | <b>1.660.059</b> | -          | <b>-242.137</b> | <b>3.295.655</b> |
| <b>% s/ ingresos</b>                        | <b>42,42%</b>    | <b>54,85%</b>    | <b>73,02%</b>    | -          | -               | <b>55,14%</b>    |

#### Ejercicio 2021 (31 de marzo)

| 31/03/2021                                  | Euros          |                  |                  |                |                |                  |
|---|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
|   | Hoteles        | Oficinas         | Comercial        | Industrial     | Otros          | Total            |
| Ingresos                                    | 1.075.513      | 2.368.422        | 1.755.978        | 346.255        | -              | 5.546.169        |
| Costes Indirectos                           | -117.888       | -313.674         | -29.692          | -2.053         | -              | -463.307         |
| <b>Margen Neto</b>                          | <b>957.625</b> | <b>2.054.748</b> | <b>1.726.286</b> | <b>344.203</b> | -              | <b>5.082.862</b> |
| Gastos generales                            | -34.754        | -76.533          | -56.743          | -11.189        | -              | -179.218         |
| <b>Ebitda</b>                               | <b>922.871</b> | <b>1.978.215</b> | <b>1.669.544</b> | <b>333.014</b> | -              | <b>4.903.644</b> |
| <b>% s/ ingresos</b>                        | <b>85,81%</b>  | <b>83,52%</b>    | <b>95,08%</b>    | <b>96,18%</b>  | -              | <b>88,41%</b>    |
| Amortizaciones                              | -539.973       | -554.267         | -257.964         | -36.006        | -383           | -1.388.593       |
| Subvenciones                                | 14.088         | -                | -                | -              | -              | 14.088           |
| Resultados extraordinarios                  | -              | -                | -                | -              | -              | -                |
| Resultado enajenación activos inmobiliarios | -              | -6.929           | -                | -              | -              | -6.929           |
| Deterioros/Reversión                        | -              | -                | 4.275            | -              | -              | 4.275            |
| Resultado financiero                        | -              | -141.653         | -180.390         | -              | 263.174        | -58.869          |
| <b>Ebt</b>                                  | <b>396.986</b> | <b>1.275.366</b> | <b>1.235.465</b> | <b>297.008</b> | <b>262.790</b> | <b>3.467.616</b> |
| Impuesto sociedades                         | -              | -                | -                | -              | -              | -                |
| <b>Resultado neto</b>                       | <b>396.986</b> | <b>1.275.366</b> | <b>1.235.465</b> | <b>297.008</b> | <b>262.790</b> | <b>3.467.616</b> |
| <b>% s/ ingresos</b>                        | <b>36,91%</b>  | <b>53,85%</b>    | <b>70,36%</b>    | <b>85,78%</b>  | -              | <b>62,52%</b>    |

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 31 de marzo de 2022 es como sigue:

|                       | Euros            |             |                    |                  |             |                    |                    |
|-----------------------|------------------|-------------|--------------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|
|                       | 31/03/2022       |             |                    | 31/03/2021       |             |                    | 31/12/2021         |
|                       | Ingresos         | %           | Coste neto         | Ingresos         | %           | Coste neto         | Coste neto         |
| Hoteles               | 1.236.412        | 21%         | 104.489.911        | 1.075.513        | 19%         | 106.025.973        | 104.555.280        |
| Oficinas              | 2.466.980        | 41%         | 170.926.259        | 2.368.422        | 43%         | 142.346.015        | 171.032.480        |
| Comercial             | 2.273.376        | 38%         | 97.730.563         | 1.755.978        | 32%         | 88.199.714         | 98.012.024         |
| Industrial            | -                | -           | -                  | 346.255          | 6%          | 12.846.675         | -                  |
| Solares               | -                | -           | 23.489.479         | -                | -           | 23.267.079         | 23.357.622         |
| <b>Total ingresos</b> | <b>5.976.769</b> | <b>100%</b> | <b>396.636.212</b> | <b>5.546.169</b> | <b>100%</b> | <b>372.685.457</b> | <b>396.957.406</b> |

Al 31 de marzo de 2022, un 21% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 41% por oficinas y el 38% por locales comerciales.

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

| Zona         | Euros            |                |                  |                |
|--------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|              | 31/03/2022       |                | 31/03/2021       |                |
|              | Ingresos         | Ingresos (%)   | Ingresos         | Ingresos (%)   |
| Madrid       | 5.131.740        | 85,86%         | 4.465.440        | 80,51%         |
| Huelva       | 845.029          | 14,14%         | 1.080.729        | 19,49%         |
| <b>Total</b> | <b>5.976.769</b> | <b>100,00%</b> | <b>5.546.169</b> | <b>100,00%</b> |

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer trimestre de 2022 se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid concentra el 86% de los ingresos frente al 14% de Huelva.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 31 de marzo del 2022, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 93% (92% en marzo de 2021 y 92% en diciembre de 2021) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

| Tipo de activo | % ocupación   |               |               | m2 sobre rasante |                |                |
|----------------|---------------|---------------|---------------|------------------|----------------|----------------|
|                | 31/03/2022    | 31/03/2021    | 31/12/2021    | 31/03/2021       | 31/03/2021     | 31/12/2021     |
| Hoteles        | 100,00%       | 100,00%       | 100,00%       | 80.135           | 80.135         | 80.135         |
| Oficinas       | 90,49%        | 89,56%        | 89,52%        | 45.698           | 39.347         | 45.861         |
| Comercial      | 79,98%        | 66,41%        | 80,40%        | 40.736           | 23.982         | 40.736         |
| Industrial     | -             | 100,00%       | -             | -                | 13.810         | -              |
| <b>Total</b>   | <b>92,50%</b> | <b>92,27%</b> | <b>92,33%</b> | <b>166.568</b>   | <b>157.274</b> | <b>166.732</b> |

Al 31 de marzo del 2022, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 90%; los locales comerciales están alquilados en un 80% y se han firmado sendos contratos para el arrendamiento futuro de las edificaciones a construir sobre los solares no edificadas que aseguran el 100% de ocupación futura. Al 31 de marzo del 2022, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 93% (deducido el efecto de los solares). La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 166.568 m2 alquilables (sin tener en cuenta la edificabilidad de los solares sin edificar).

La evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles de 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 generalizada de las rentabilidades esperadas, 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 dependiendo de la rapidez con la que se vayan reduciendo los efectos negativos de la pandemia, especialmente en el segmento de hoteles.

A la vista de la actividad desarrollada por la Sociedad con activos inmobiliarios en alquiler a largo plazo, las previsiones de los Administradores son positivas basadas en la existencia de acuerdos a largo plazo con arrendatarios de alto nivel tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas, Comercial e Industrial, que garantizan la viabilidad a medio plazo de la Sociedad junto con nuevos contratos de arrendamiento con arrendatarios que tienen buenas calificaciones de solvencia.

## 5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

|   | 31/03/2022   | 31/12/2021 |
|---|--------------|------------|
|   | <b>Días</b>  |            |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 35,70        | 41,78      |
| Ratio de operaciones pagadas            | 38,25        | 44,27      |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 30,13        | 27,43      |
|   | <b>Euros</b> |            |
| Total pagos realizados                  | 2.490.012    | 6.777.911  |
| Total pagos pendientes                  | 1.143.198    | 1.174.472  |

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 31 de marzo de 2022

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

|  | <b>Euros</b> |             |
|--|--------------|-------------|
|  | 31/03/2022   | 31/03/2021  |
| Beneficio Neto                         | 3.295.655    | 3.467.616   |
| Media ponderada del número de acciones | 4.452.197    | 4.452.197   |
| <b>Beneficio por acción</b>            | <b>0,74</b>  | <b>0,78</b> |

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 31 de marzo 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 de la Sociedad**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y en las políticas del Grupo donde consolida, 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 31 de marzo 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 y Comercial que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo plazo, así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

Durante el ejercicio 2022 y siguientes, la Sociedad va a iniciar, entre otras, las obras de construcción del Hotel Inside Madrid Valdebebas T4 y del Hospital Sanitas Valdebebas sobre la Parcela TER.02-178-A sita en la calle José Antonio Fernández Ordóñez 55 de Madrid (Valdebebas) con 38.545 m<sup>2</sup>/e de uso hotelero y dotacional. Estas obras de construcción van a suponer una inversión importante durante estos dos años y medio para lo que la Sociedad ya ha diseñado el procedimiento de financiación de estas que quedará implementado en los próximos meses.

Adicionalmente a las obras mencionadas anteriormente, la Sociedad está en pleno proceso de reforma del edificio de oficinas situado en la calle Arapiles 14 de Madrid.

Mientras que la reforma del edificio de oficinas se realizará en menos de 9 meses y por tanto comenzará a generar ingresos tras la finalización de dicha reforma y entrega del edificio al arrendatario, la construcción de los inmuebles sobre la parcela de Valdebebas se extenderá durante unos 24 a 30 meses.

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

Al 31 de marzo 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**

Desde el 31 de marzo de 2022 y hasta la fecha de aprobación de este informe de gestión no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar significativamente a la información detallada en este informe.

Madrid, 27 de abril de 2022

D. Marco Colomer Barrigón  
Presidente y Consejero Delegado