

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión
31 de marzo de 2024**

Índice

Informe de gestión	3
1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2024	4
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	8
3. Información Segmentada	9
4. Inversiones Inmobiliarias	11
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	11
6. Beneficios por acción	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 2024	14
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	14
12. Hechos posteriores	15

Informe de gestión
Ejercicio 2024
(31 de marzo de 2024)

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Informe de gestión al 31 de marzo de 2024
1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2024

A continuación, se detallan las principales cifras al 31 de marzo de 2024 en comparación con el 31 de marzo de 2023.

Cuenta de resultados	Euros		
	31/03/2024	31/03/2023	+ / -
Ingresos	7.128.339	7.316.913	-3%
Arrendamientos	7.110.962	7.243.164	
Prestaciones de servicios varios	17.377	73.749	
Gastos operativos	-1.259.730	-1.186.009	6%
Net operating income (NOI)	5.868.609	6.130.904	-4%
Gastos generales	-133.293	-186.848	-29%
Ebitda	5.735.316	5.944.055	-4%
Resultado financiero	-4.532.159	-1.304.114	248%
Ebtda	1.203.157	4.639.942	-74%
Amortizaciones	-1.653.468	-1.630.639	
Subvenciones	14.088	14.088	
Otros resultados	3.817	3.195	
Resultado enajenación activos inmobiliarios	86.928	-1.584	
Ebt	-345.478	3.025.002	-111%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	-345.478	3.025.002	-111%

Indicadores sectoriales al 31 de marzo de 2024

	Euros					
	31/03/2024	Por acción	31/03/2023	Por acción	31/12/2023	Por acción
Beneficio neto recurrente	2.425.279	0,54	3.529.816	0,74	16.520.311	3,71
Valor neto de los activos	568.444.863	127,68	558.716.672	121,36	566.752.078	127,30
Costes	1.389.107		1.372.858		7.942.589	
Ingresos	7.128.339		7.316.913		34.978.460	
Ratio costes/ingresos	19,49%		18,76%		22,71%	
Ratio de desocupación	14,43%		7,33%		13,35%	
Rentabilidad neta	4,44%		4,40%		4,42%	

Principales magnitudes al 31 de marzo de 2024

	31/03/2024	31/03/2023	31/12/2023
Rentas anualizadas (MM€)	33,58	29,36	31,08
FFO (MM€)	5,74	5,93	27,01
FFO (€/acción)	1,29	1,33	6,07
GAV (MM€) (*)	756,29	689,04	741,71
NAV (MM€) (*)	568,44	558,72	566,75
ROA	-0,06%	0,63%	3,83%
ROE	-0,11%	0,96%	6,28%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	234.772	221.849	234.987
% ocupación al cierre	85,38%	91,58%	83,47%
Cartera de arrendamientos (MM€)	279,97	225,96	269,43
WAULT	8,94	8,97	8,83
LTV	24,04%	19,68%	23,25%
Deuda financiera neta (MM€)	179,95	136,92	171,70
LTV (con deuda grupo)	24,60%	21,07%	24,10%
Deuda financiera neta (con deuda grupo) (MM€)	184,11	148,09	177,97
Beneficio (euros/acción)	-0,08	0,68	4,51
Dividendo (euros/acción)	-	-	3,58
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	5,28%

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 31 de marzo de 2024, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad han ascendido a 588.497.127 euros. Durante el ejercicio 2024, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

Inversiones realizadas por importe de 14.809.944 euros:

- Durante el ejercicio 2024, se han producido altas por importe de 14.809.944 euros, correspondiendo principalmente a las obras de reforma del Centro Comercial Sexta Avenida de Madrid por importe de 1.690.876 euros, las obras de construcción del Hotel Meliá Innside Valdebebas por importe de 5.182.543 euros y del Hospital Sanitas Valdebebas por importe de 3.854.503 euros, ambos en Madrid, así como reformas del Hotel Barceló por importe de 1.245.562 euros y del Hotel Meliá Innside (ambos en Isla Canela) por importe de 1.524.671 euros, principalmente. Todas estas obras están en ejecución al 31 de marzo de 2024.

Desinversiones realizadas por importe de 465.699 euros:

- Durante el ejercicio 2024 se han vendido 2 loft de la promoción de Vallecas Comercial I y 1 loft de Sanchinarro VI (con sus respectivos anejos) que ha supuesto un beneficio neto en el período de 86.928 euros.

Dividendos:

- **Dividendos de la Sociedad por pagar a los accionistas en el ejercicio 2024:**

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2023, que los Administradores de la Sociedad han presentado a los accionistas es la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2023	20.063.539
Reserva legal	2.006.354
Reserva voluntaria	2.100.748
Dividendos	15.956.437

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 2023, 3,58 euros por acción.

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

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

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

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad propusieron a la Junta General de Accionistas fue la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2022, 2,84 euros por acción. El dividendo bruto del ejercicio 2022 por importe de 12.653.959 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 27 de abril de 2023 fue íntegramente pagado el 24 de mayo de 2023.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 179.945.146 euros (171.703.994 euros al 31 de diciembre de 2023). El detalle de esta es la siguiente:

	Euros	
	31/03/2024	31/12/2023
José Abascal, 41	8.094.000	8.892.000
Titán, 13	8.691.928	8.896.495
Conde de Peñalver, 16	5.643.815	5.776.643
Valle de la Fuenfria, 3	7.274.621	7.274.621
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	9.839.856	9.981.936
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	2.925.000	3.100.000
Arapiles 14	23.760.000	24.000.000
Hospital Valdebebas	18.432.000	16.196.400
Hotel Valdebebas	23.377.200	20.064.000
Deuda con garantía hipotecaria	108.038.420	104.182.095
Pólizas de crédito dispuestas	9.483	7.459.618
Préstamos a largo plazo	86.063.301	74.167.916
Costes de apertura periodificados	-302.660	-293.439
Intereses devengados pendientes de vencimiento	1.313.424	1.158.525
Derivado	-252.809	-217.266
Deuda sin garantía real	86.830.739	82.275.354
Tesorería	-4.924.012	-4.753.455
Deuda de Pryconsa	-10.000.000	-10.000.000
Deuda financiera neta	179.945.146	171.703.994

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 108.038.420 euros (104.182.095 euros al 31 de diciembre de 2023) 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 2024 están pendientes de vencimiento y amortización.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha procedido a la contratación de los siguientes préstamos:

- Con fecha 11 de enero de 2024, la Sociedad ha formalizado un préstamo con garantía personal con Banca March de 15.000.000 euros con objeto de financiar su circulante. Dicho préstamo tiene vencimiento a 24 meses con renovación tácita a la finalización de los primeros 12 meses.
- Con fecha 28 de febrero de 2024, la Sociedad ha procedido a la renovación de un préstamo a corto plazo con garantía personal de 10.000.000 euros con Banco Santander que, además de ser renovado a vencimiento, se ha ampliado su plazo de amortización a 5 años con amortizaciones parciales anuales y una amortización final del 50% del importe principal inicial.

El LTV de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 es del 24,04% (23,25% al 31 de diciembre de 2023) siendo la LTV con deuda del grupo del 24,60% (24,10% al cierre anual del ejercicio 2023).

Ingresos: Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 7.128.339 euros (7.316.913 euros al 31 de marzo del 2023). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	31/03/2024	31/03/2023	+/-	“Like for Like” L F L G
Hoteles	1.084.159	1.236.101	-12,29%	-12,29%
Oficinas	3.822.145	3.664.774	4,29%	-0,14%
Comercial	2.222.036	2.416.038	-8,03%	5,78%
Total	7.128.339	7.316.913	-2,58%	-0,70%

Los ingresos por rentas han disminuido un 3% entre ejercicios concentrada dicha diferencia en la actividad hotelera (-12%) por el efecto del cambio de arrendatario en uno de los hoteles de Isla Canela (salida de Iberostar y entrada de Vila Galé) y la actividad comercial con un descenso del 8% por el efecto de la venta del local comercial de la calle Albalá y de la reforma del Centro Comercial Sexta Avenida (cancelación de contratos para acometer las obras). Estas disminuciones de ingresos se ven parcialmente compensadas por el aumento de ingresos del 4% en la actividad de oficinas. Con relación a la aplicación del criterio “Growth” y “LFLG”, la variación entre años se anula prácticamente al eliminar el impacto de las rentas del local de la

calle Albalá, del Centro Comercial Sexta Avenida (situación transitoria y extraordinaria) y el efecto de las rentas de las oficinas de la calle Julián Camarillo 19 y 21.

Los contratos de arrendamiento operativo más significativos se derivan de contratos de arrendamiento de inmuebles base del desarrollo de su actividad, siendo el detalle de las cuotas mínimas el que se detalla a continuación:

Arrendamientos operativos	Euros	
	Valor nominal	
	31/03/2024	31/12/2023
Cuotas mínimas		
Menos un año	33.580.674	31.075.627
Entre dos y cinco años	126.817.633	119.670.583
Más de cinco años	119.567.717	118.685.132
Total	279.966.024	269.431.342

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	
	31/03/2024	31/12/2023
Hoteles	9,12	9,19
Oficinas	7,27	6,20
Comercial	9,79	9,88
Dotacional	10,00	10,00
Total Promedio	8,94	8,83

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 5.868.609 euros (6.130.904 euros a 31 de marzo del 2023), esto es, una disminución del 4%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2024	31/03/2023
Hoteles	814.465	1.121.904
Oficinas	3.098.207	2.942.920
Comercial	1.955.938	2.066.079
NOI	5.868.609	6.130.904

Los costes indirectos que minoran los ingresos para calcular el NOI han aumentado un 6% pasando de 1.186.009 euros en el primer trimestre de 2023 a 1.259.730 euros al 31 de marzo de 2024.

Al 31 de marzo de 2024, **el Ebitda** es positivo y asciende a 5.735.316 euros (5.944.055 euros en marzo del 2023), esto es, una disminución del 4% entre ejercicios. Los gastos generales de la Sociedad que minoran el NOI para calcular el Ebitda han disminuido un 29% entre ejercicios pasando de 186.848 euros en el ejercicio 2023 a 133.293 euros al 31 de marzo de 2024.

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de marzo de 2024 es negativo por importe de 4.532.159 euros (1.304.114 euros negativo en marzo del 2023). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 242.934 euros (0 euros en marzo de 2023) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 17.407 euros (2.040 euros en marzo de 2023).
- Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 1.945.822 euros (814.541 euros en marzo de 2023) y se derivan de la financiación que la Sociedad mantiene con entidades de crédito por importe de 1.862.625 euros (804.326 euros en marzo 2023) y financiación del Grupo por 83.197 euros (10.215 euros en marzo de 2023).
- La Sociedad ha realizado la valoración de su porfolio de acciones cotizadas que mantiene en su activo al cierre del trimestre obteniendo un ajuste negativo en el valor por importe de 2.846.679 euros (491.614 euros negativo en el primer trimestre del ejercicio 2023).

	Euros		+/-
	31/03/2024	31/03/2023	
Ingresos financieros Grupo	242.934	-	242.934
Ingresos financieros terceros	17.407	2.040	15.367
Dividendos	-	-	-
Ingresos financieros	260.342	2.040	258.301
Gastos financieros Grupo	-83.197	-10.215	-72.982
Gastos financieros terceros	-1.862.625	-804.326	-1.058.299
Gastos financieros	-1.945.822	-814.541	-1.131.281
Resultado valoración activos financieros	-2.846.679	-491.614	-2.355.065
Total	-4.532.159	-1.304.114	-3.228.045

Al 31 de marzo de 2024 el **Ebtda** es positivo y asciende a 1.203.157 euros (4.639.942 euros en marzo del 2023), esto es, una disminución del 74% entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 1.653.468 euros frente a los 1.630.639 euros del mismo período del ejercicio anterior.

Subvenciones: El ingreso por subvenciones asciende a 14.088 euros (14.088 euros en marzo de 2023).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Durante el ejercicio 2024 se han vendido 2 loft de la promoción de Vallecas Comercial I y 1 loft de Sanchinarro VI (con sus respectivos anejos) que ha supuesto un beneficio neto en el período de 86.928 euros (pérdida de 1.584 euros al 31 de marzo de 2023).

Al 31 de marzo de 2024, el **Ebt** es negativo y asciende a 345.478 euros (3.025.002 euros de beneficio en marzo del 2023).

Resultado neto: El resultado neto a 31 de marzo del 2024 ha sido negativo por importe de 345.478 euros (3.025.002 euros de beneficio en marzo del 2023), lo que supone una pérdida neta por acción de 0,08 euros (beneficio por acción de 0,68 euros en marzo de 2023).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad encargó a Jones Lang Lasalle, experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 31 de enero de 2024, 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).

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 2023 por importe de 108.609 euros.

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (considerando la H.E.T. en el caso de los dos proyectos en curso de Valdebebas) al 31 de marzo de 2024 asciende a 798.094.909 euros (795.908.004 euros al cierre del ejercicio 2023). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros) (*)	
	31/03/2024	31/12/2023
Hoteles (**)	212.454.316	211.158.528
Oficinas	305.022.439	304.822.198
Comercial	207.618.154	205.927.278
Dotacional (**)	73.000.000	74.000.000
Total	798.094.909	795.908.004

(*) El valor de mercado neto (H.E.T.) al 31 de marzo de 2024 asciende a 778.933.508 euros (773.893.583 euros al 31 de diciembre de 2023).

(**) En el caso de los proyectos de Valdebebas, se incluye el valor de mercado de proyecto acabado. Eliminando el efecto de incluir los valores de mercado de los dos proyectos acabados y considerando el valor de mercado en base a avance de obra, el valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2024 asciende a 756.292.025 euros (741.708.148 euros al 31 de diciembre de 2023) siendo el valor neto de 738.134.267 euros (721.209.000 euros al cierre del ejercicio 2023). El coste estimado pendiente de incurrir en ambos proyectos hasta su finalización son los siguientes: Hotel (13.416.301 euros) y Hospital (25.974.001 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 2024 son los siguientes:

- Hoteles (un hotel en construcción)
- Oficinas
- Comercial
- Dotacional (en construcción)

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 2024 (31 de marzo)

31/03/2024	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	1.084.159	3.822.145	2.222.036	-	7.128.339
Costes Indirectos	-269.693	-723.938	-266.098	-	-1.259.730
Margen Neto	814.465	3.098.207	1.955.938	-	5.868.609
Gastos generales	-20.273	-71.471	-41.550	-	-133.293
Ebitda	794.192	3.026.736	1.914.388	-	5.735.316
% s/ ingresos	73,25%	79,19%	86,15%	-	80,46%
Amortizaciones	-559.528	-818.829	-271.234	-3.877	-1.653.468
Subvenciones	14.088	-	-	-	14.088
Resultados extraordinarios	3.817	-	-	-	3.817
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	86.928	-	-	86.928
Deterioros/Reversión	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-	-788.880	-114.545	-3.628.734	-4.532.159
Ebt	252.569	1.505.955	1.528.609	-3.632.611	-345.478
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
Resultado neto	252.569	1.505.955	1.528.609	-3.632.611	-345.478
% s/ ingresos	23,30%	39,40%	68,79%	-	-4,85%

Ejercicio 2023 (31 de marzo)

31/03/2023	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	1.236.101	3.664.774	2.416.038	-	7.316.913
Costes Indirectos	-114.197	-721.854	-349.958	-	-1.186.009
Margen Neto	1.121.904	2.942.920	2.066.079	-	6.130.904
Gastos generales	-31.566	-93.585	-61.697	-	-186.848
Ebitda	1.090.339	2.849.335	2.004.382	-	5.944.055
% s/ ingresos	88,21%	77,75%	82,96%	-	81,24%
Amortizaciones	-589.740	-753.560	-283.448	-3.890	-1.630.639
Subvenciones	14.088	-	-	-	14.088
Resultados extraordinarios	3.195	-	-	-	3.195
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	-1.584	-	-	-1.584
Deterioros/Reversión	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-	-460.434	-42.900	-800.780	-1.304.114
Ebt	517.881	1.633.756	1.678.035	-804.670	3.025.002
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
Resultado neto	517.881	1.633.756	1.678.035	-804.670	3.025.002
% s/ ingresos	41,90%	44,58%	69,45%	-	41,34%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 31 de marzo de 2024 es como sigue:

	Euros						
	31/03/2024			31/03/2023			31/12/2023
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto	Coste neto
Hoteles	1.084.159	15%	143.460.300	1.236.101	17%	121.845.948	135.536.452
Oficinas	3.822.145	54%	227.322.355	3.664.774	50%	209.228.373	228.032.522
Comercial	2.222.036	31%	100.895.912	2.416.038	33%	96.433.421	99.476.270
Dotacional	-	-	35.157.277	-	-	17.891.237	31.223.531
Total ingresos	7.128.339	100%	506.835.844	7.316.913	100%	445.398.979	494.268.775

Al 31 de marzo de 2024, un 15% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 54% por oficinas y el 31% restante por locales comerciales.

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

Zona	Euros			
	31/03/2024		31/03/2023	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	6.394.800	90%	6.493.173	89%
Huelva	733.539	10%	823.740	11%
Total	7.128.339	100%	7.316.913	100%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer trimestre de 2024 se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid concentra el 90% de los ingresos frente al 10% 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 2024, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 85% (92% en marzo de 2023 y 83% en diciembre de 2023) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

	31/03/2024		31/12/2023	
	m2	Ocupación	m2	Ocupación
Hoteles	99.408	100%	99.408	100%
Oficinas	76.062	77%	76.277	71%
Comercial	40.030	58%	40.030	59%
Dotacional	19.273	100%	19.273	100%
Total	234.772	85%	234.987	83%

Al 31 de marzo del 2024, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 77%; los locales comerciales están alquilados en un 58%. Se han incluido en el cómputo de la ocupación los contratos para el arrendamiento futuro de las edificaciones a construir sobre los solares en construcción que aseguran el 100% de ocupación futura. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 234.772 m2 alquilables.

Durante el ejercicio 2024, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha aumentado en 2 puntos con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2023. Los niveles de ocupación están aún por debajo del objetivo debido a las obras de remodelación del Centro Comercial Sexta Avenida y de las adquisiciones realizadas en 2023 en oficinas (Julián Camarillo 19 y 21) con un índice de ocupación bajo.

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.

	2024	2023
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	66,58	54,57
Ratio de operaciones pagadas	64,34	58,33
Ratio de operaciones pendientes de pago	119,67	45,07
	Euros	
Total pagos realizados	41.548.815	32.966.886
Total pagos pendientes	1.752.690	13.040.320

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 2024 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).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	2024	2023
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	26,91	25,49
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	1.940	1.808
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	56,81%	60,11%
	Importe	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	20.707.627	17.222.302
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	52,21%	56,00%

6. Beneficios por acción

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

	Euros	
	31/03/2024	31/03/2023
Beneficio Neto	-345.479	3.025.002
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	-0,08	0,68

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 2024, 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 2024, 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 2024

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2024 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo. Las previsiones, por tanto, son positivas habida cuenta de la existencia de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas, Comercial y Dotacional que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo plazo, así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

Se mantienen a buen ritmo las obras de construcción de un nuevo hotel y centro de convenciones sobre la parcela TER.02-178-A y un hospital sobre la parcela TER.02-178-A1, de uso terciario y dotacional, situadas en las calles José Antonio Fernández Ordóñez, 55 y Gustavo Pérez Puig nº 66, de Madrid, en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11. RP "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas". Su uso característico es el de terciario, con aplicación de la Ordenanza TER_2 y tienen una edificabilidad conjunta sobre rasante de 38.545 m²e, así como las obras de remodelación integral del Centro Comercial Sexta Avenida.

Los dos primeros activos se pondrán a disposición de sus arrendatarios en el ejercicio 2024 y 2025 como estaba previsto. El Centro Comercial Sexta Avenida tiene prevista su inauguración en el primer trimestre de 2025, estando actualmente la Sociedad volcada en la captación del interés de arrendatarios "core" siendo el grado de aceptación muy alto.

El ejercicio 2024 se va a caracterizar, pues, por el mantenimiento de la estrategia de inversión y desinversión de la Sociedad con un foco claramente oportunista, la autofinanciación de sus proyectos sin necesidad de acudir a los recursos financieros del Grupo al que pertenece y el desarrollo de los planes de reforma y construcción definidos anteriormente.

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

Al 31 de marzo de 2024, 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 2024 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, 25 de abril de 2024

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado