

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

Cuentas Anuales e Informe de
Gestión correspondientes al
ejercicio 2024 junto con el Informe
de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor
Independiente

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2024 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2024:

- Balances al 31 de diciembre de 2024 y 2023
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023
- Memoria del ejercicio 2024

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor
Independiente

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones claves de la auditoría	Respuesta de auditoría
<i>Valoración de inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio</i>	
<p>El epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” del balance al 31 de diciembre de 2024, incluye los valores contables de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad, de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 7 de la memoria adjunta.</p>	<p>Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none">- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.
<p>Las notas 5.2 y 5.3 de la memoria describen los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad se ha basado en valoraciones realizadas por un experto independiente, que incluyen elementos de juicio que presentan diferentes grados de subjetividad.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Obtención del informe de valoración elaborado por el experto independiente referido a la fecha de cierre del ejercicio. A partir del mismo, análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024.
<p>El análisis de la razonabilidad del importe recuperable de estos activos al 31 de diciembre de 2024 ha sido considerado como la cuestión clave de nuestra auditoría.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
	<ul style="list-style-type: none">- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria en relación con la valoración de estos activos.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 5 de marzo de 2025.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2024 nos nombró auditores de la Sociedad por un período de un año correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2020 para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)



Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)
Socio - Auditor de cuentas

5 de marzo de 2025



BDO AUDITORES, S.L.P.

2025 Núm. 01/25/01114

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales correspondientes
al Ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024
e Informe de Gestión**



Índice

Memoria Anual	2
1. Actividad de la Sociedad	8
2. Legislación aplicable	9
3. Bases de presentación de las cuentas anuales	12
4. Distribución del resultado	14
5. Principios contables y normas de registro y valoración	15
6. Inmovilizado material	22
7. Inversiones inmobiliarias	23
8. Arrendamientos operativos	29
9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	29
10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	31
11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	32
12. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	32
13. Patrimonio Neto y Fondos propios	34
14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	37
15. Instrumentos de cobertura	39
16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	39
17. Garantías comprometidas con terceros	40
18. Administraciones públicas y situación fiscal	41
19. Ingresos y gastos	45
20. Operaciones y saldos con partes vinculadas	46
21. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	48
22. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	49
23. Otra información	49
24. Información medioambiental	50
25. Información segmentada	50
26. Normas Internacionales de Información Financiera	51
27. Hechos posteriores	52
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	53
Informe de Gestión	56
1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2024	57
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	61
3. Información Segmentada	62
4. Inversiones Inmobiliarias	63
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	64
6. Beneficios por acción	65
7. Adquisición de acciones propias	65
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	65
9. Principales riesgos de la Sociedad	65
10. Perspectivas ejercicio 2025	67
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	67
12. Hechos posteriores	67
13. Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual sobre Remuneración de Consejeros	67
Declaración de Responsabilidad de Administradores	68
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales	69



Saint Croix
Holding Immobilier,
Socimi, S.A.

Memoria Anual

Ejercicio 2024



SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.							
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024							
(Euros)							
ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
ACTIVO NO CORRIENTE		540.862.261	497.196.045	PATRIMONIO NETO	13	304.391.219	319.312.706
Inmovilizado intangible		-	-	FONDOS PROPIOS			
Aplicaciones informáticas		-	-	Capital		267.577.040	267.577.040
Inmovilizado material	6	119.656	135.152	Capital escriturado		267.577.040	267.577.040
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		119.656	135.152	Reservas		34.689.525	30.582.423
Inversiones inmobiliarias	7	537.967.772	494.268.775	Legal y estatutarias		13.459.980	11.453.626
Inversiones inmobiliarias netas		537.967.772	494.268.775	Otras reservas		21.229.545	19.128.797
Inversiones financieras a largo plazo	9	2.774.834	2.792.118	Resultado del ejercicio	4	14.358.562	20.063.539
Derivados	9 y 15	125.953	217.266	Dividendo a cuenta	4	-10.000.000	-
Otros activos financieros		2.648.881	2.574.852	Ajustes por cambios de Valor	15	-3.049.996	217.266
				Operaciones de cobertura		-3.049.996	217.266
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		816.088	872.438
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		816.088	872.438
				PASIVO NO CORRIENTE		225.865.596	137.021.593
				Provisiones a largo plazo		38.276	894.396
				Deudas a largo plazo	14	225.827.320	136.127.197
				Deudas con entidades de crédito		217.842.679	132.193.018
				Derivados		3.175.948	-
ACTIVO CORRIENTE		35.133.861	37.332.506	Otros pasivos financieros		4.808.693	3.934.179
Existencias		57.790	-	PASIVO CORRIENTE		45.739.307	78.194.252
Anticipos a proveedores		57.790	-	Provisiones a corto plazo		228.393	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	3.199.383	4.380.231	Deudas a corto plazo	14	29.988.508	55.009.850
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.917.766	3.162.792	Deudas con entidades de crédito		29.511.619	54.481.696
Personal		864	864	Otros pasivos financieros		476.889	528.154
Activos por impuesto corriente	18.1	280.753	110.779	Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo	20.2	-	6.270.230
Otros créditos con las Administraciones Públicas	18.2	-	1.105.796	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		15.522.407	16.914.172
Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo	20.2	15.205.849	10.000.000	Proveedores		10.884.429	14.122.506
Inversiones financieras a corto plazo	9	14.329.098	18.198.820	Proveedores grupo		-	1.403
Instrumentos de patrimonio a corto plazo		13.897.701	17.590.326	Acreeedores varios		1.763.991	2.173.090
Otros activos financieros		431.397	608.494	Otras deudas con las Administraciones Públicas	18.1	2.868.987	617.173
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	2.341.740	4.753.455	Anticipos de clientes		5.000	-
Tesorería		2.341.740	4.753.455				
TOTAL ACTIVO		575.996.122	534.528.551	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		575.996.122	534.528.551

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024



SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2024			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	37.361.251	34.949.845
Arrendamiento de inmuebles		37.361.251	34.949.845
Otros ingresos de explotación	19.1	11.434	28.615
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		11.434	28.615
Gastos de personal	19.2	-552.091	-574.286
Sueldos, salarios y asimilados		-413.479	-427.118
Cargas sociales		-138.612	-147.168
Otros gastos de explotación		-7.280.279	-7.378.005
Servicios exteriores	19.3	-3.713.810	-3.649.787
Tributos	19.3	-3.557.436	-3.718.516
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10	-9.033	-9.701
Otros gastos de gestión corriente		-	-1
Amortización del inmovilizado	6 y 7	-7.283.762	-6.436.901
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13 y 19.1	56.351	56.351
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	1.786.437	2.355.101
Deterioro y pérdidas		832.522	-108.609
Resultados por enajenaciones y otras		953.915	2.463.710
Otros resultados		885.017	4.585
Gastos e ingresos excepcionales		885.017	4.585
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		24.984.358	23.005.305
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.790.470	1.312.977
- En empresas del Grupo y asociadas	20.1	723.600	581.670
- En instrumentos de patrimonio	9	725.097	671.387
- En terceros		341.773	59.920
Gastos financieros	14	-8.723.640	-5.298.569
Por empresas del grupo y asociadas	20.1	-40.748	-123.579
Por deudas con terceros		-8.682.892	-5.174.990
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9	-3.692.626	1.446.859
Resultados de la cartera de negociación		-3.692.626	1.446.859
Deterioro y resultado enajenación instrumentos financieros	9	-	985
Resultados por enajenaciones y otras		-	985
RESULTADO FINANCIERO		-10.625.796	-2.537.748
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
		14.358.562	20.467.557
Impuestos sobre beneficios	18	-	-404.018
RESULTADO DEL EJERCICIO	4	14.358.562	20.063.539

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2024



SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024			
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4	14.358.562	20.063.539
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	13	-3.267.262	-96.789
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-3.267.262	-96.789
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	-56.351	-56.351
- Por cobertura de flujos de efectivo	13	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-56.351	-56.351
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		11.034.949	19.910.399

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2024



SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital (Nota 12)	Reserva legal (Nota 12)	Otras reservas (Nota 12)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Dividendo a Cuenta (Nota 4 y 12)	Subvenciones, donaciones y legados (Nota 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 14)	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	267.577.040	10.028.140	18.953.386	14.254.857	-	928.788	314.055	312.056.266
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	20.063.539	-	-56.351	-96.789	19.910.399
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.425.486	175.412	-14.254.857	-	-	-	-12.653.959
- Distribución del resultado del ejercicio 2022	-	1.425.486	175.412	-1.600.898	-	-	-	-
- Distribución de dividendos 2022	-	-	-	-12.653.959	-	-	-	-12.653.959
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	267.577.040	11.453.626	19.128.798	20.063.539	-	872.437	217.266	319.312.706
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	14.358.562	-	-56.351	-3.267.262	11.034.949
Otras variaciones del patrimonio neto	-	2.006.354	2.100.747	-20.063.537	-10.000.000	-	-	-25.956.436
- Distribución del resultado del ejercicio 2023	-	2.006.354	2.100.747	-4.107.101	-	-	-	-
- Distribución de dividendos 2023	-	-	-	-15.956.436	-	-	-	-15.956.436
- Distribución de dividendos 2024 (a cuenta)	-	-	-	-	-10.000.000	-	-	-10.000.000
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	267.577.040	13.459.980	21.229.545	14.358.564	-10.000.000	816.086	-3.049.996	304.391.219

Las Notas 1 a 27 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2024

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2024			
(Euros)			
	Notas	Ejercicio	Ejercicio
	Memoria	2024	2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		23.425.501	35.992.592
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		14.358.562	20.467.557
2. Ajustes del resultado:		12.515.708	6.796.605
a) Amortización del inmovilizado (+)	6 y 7	7.283.762	6.436.901
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	-832.522	108.609
c) Variación de provisiones (+/-)	10	-3.551.062	233.408
d) Imputación de subvenciones (-)	13	-56.351	-56.351
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	-953.914	-2.463.710
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		-	-985
g) Ingresos financieros (-)	9	-1.790.470	-1.312.977
h) Gastos financieros (+)	14	8.723.640	5.298.569
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	9	3.692.625	-1.446.859
3. Cambios en el capital corriente:		3.405.250	12.442.835
a) Existencias (+/-)		-57.790	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	10	2.589.044	-948.295
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-1.962.064	12.077.693
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		2.205.549	253.151
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		630.511	1.060.286
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-6.854.018	-3.714.406
a) Pagos de intereses (-)	14	-8.644.488	-4.532.948
b) Cobros de dividendos (+)	9	725.097	671.387
c) Cobros de intereses (+)	9	1.065.373	641.590
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	18.1	-	-494.435
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-60.481.212	-66.494.259
6. Pagos por inversiones (-):		-65.094.708	-75.314.460
a) Empresas del grupo y asociadas	9 y 20.2	-11.477.482	-10.000.000
c) Inmovilizado material	6	-	-1.105
d) Inversiones inmobiliarias	7	-53.617.226	-65.313.355
7. Cobros por desinversiones (+):		4.613.496	8.820.201
a) Empresas del grupo y asociadas	9 y 20.2	-	2.809.713
d) Inversiones inmobiliarias	7	4.436.399	5.487.019
e) Otros activos financieros	9	177.097	187.842
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	9	-	335.627
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		34.643.995	33.429.902
10. Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero		60.600.432	46.083.862
a) Emisión:		110.355.600	72.869.698
2. Deudas con entidades de crédito (+)	14	110.355.600	72.869.698
b) Devolución y amortización de:		-49.755.169	-26.785.836
2. Deudas con entidades de crédito (-)	14	-49.755.169	-26.785.836
11. Pagos por dividendos		-25.956.437	-12.653.960
a) Dividendos (-)	4	-25.956.437	-12.653.960
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-2.411.715	2.928.234
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	11	4.753.455	1.825.221
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	11	2.341.740	4.753.455

Las Notas 1 a 27 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 31 de diciembre de 2024

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Memoria del
Ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024

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:

- 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.
- 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.
- 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").
- 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.
- 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 la 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.

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.

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, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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 período 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 períodos 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 cierre del ejercicio, los Administradores de la Sociedad consideran que la misma 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 período 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 las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado 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, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la 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

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas 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 ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2023, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el pasado 25 de abril de 2024 sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. 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 de la memoria.

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas 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 5.3).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024, 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 31 de diciembre de 2024 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 10.605.447 euros (negativo de 40.861.746 euros a 31 de diciembre de 2023). El Consejo de Administración de la Sociedad considera que este hecho no supone una incertidumbre sobre la continuidad de la Sociedad teniendo en cuenta los siguientes factores mitigantes:

- La Sociedad genera recurrentemente Ebitda positivo significativo (el del ejercicio 2024 asciende a 29.549.349 euros), por lo que se estima que las rentas futuras a percibir en el ejercicio siguiente, derivadas de los contratos asociados a los activos inmobiliarios, permitirá cubrir las obligaciones de la Sociedad en el corto plazo.
- El patrimonio neto contable se encuentra totalmente saneado, ascendiendo al 31 de diciembre de 2024 a 304.391.219 euros.
- Los activos inmobiliarios de la Sociedad presentan plusvalías tácitas relevantes en función de sus correspondientes valores razonables al cierre del ejercicio (Nota 7).
- La Sociedad se encuentra totalmente financiada en estos momentos con líneas de financiación suficientes para atender las necesidades de pago de sus inversiones comprometidas en los diferentes proyectos de rehabilitación y construcción de inmuebles. En este sentido, la Sociedad tiene líneas de crédito concedidas cuyo importe no dispuesto al 31 de diciembre de 2024 asciende a 64.469.426 euros (Nota 14) y créditos concedidos a empresas del Grupo por importe de 15.022.373 euros dentro del contrato marco de financiación recíproca firmado entre las diferentes sociedades del Grupo (Nota 20.2).

f) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2024 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2023.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha identificado ningún error que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2024, a presentar por los Administradores de la Sociedad a los accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	14.358.562
Distribución:	
Reserva legal	1.435.856
Dividendos	12.922.706

Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024

El 27 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2024 por un importe de 2,25 euros brutos por acción pagados el 30 de diciembre de 2024, lo que equivale a un importe total bruto de 10.000.000 euros.

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 2024, 2,90 euros por acción de los cuales ya se han pagado a cuenta 2,25 euros por acción en el dividendo a cuenta anteriormente descrito.

Con objeto de realizar el pago a cuenta, los Administradores de la Sociedad elaboraron un estado contable provisional tomando como punto de partida la situación contable y de liquidez de esta al 27 de diciembre de 2024 y proyectando la misma en un horizonte temporal de 12 meses concluyendo que ésta generaría suficiente liquidez en los 12 meses siguientes como para poder aprobar y repartir en dicha fecha el indicado dividendo a cuenta. El resumen de dicho estado contable en el siguiente:

	Euros
Saldo liquidez 27/12/2024	39.628.576
Previsión cobros 12 meses	117.119.913
Previsión pagos 12 meses	-124.957.330
Saldo liquidez 27/12/2025	31.791.159

A los efectos de la segunda condición impuesta por el artículo 277 de la LSC, en el siguiente cuadro se determina la cantidad máxima repartible en concepto de dividendo a cuenta del ejercicio 2024, expresada en euros:

	Euros
Beneficio al 31/12/2024 (estimado)	12.353.808
Reserva Legal (10%)	-1.235.381
Dividendo a cuenta máximo repartible	11.118.427

A la vista del límite máximo de dividendo repartible, la propuesta que se aprobó en el Consejo de Administración del 27 de diciembre de 2024 por importe de 10.000.000 euros cumple la condición legal. El beneficio estimado al 31 de diciembre de 2024 por importe de 12.353.808 euros es menor al finalmente obtenido debido a que las hipótesis de valoración consideradas en la valoración de los Instrumentos de patrimonio a corto plazo y de las inversiones inmobiliarias, así como las estimaciones consideradas con relación a las rentas variables de los hoteles han sido más conservadoras que las que realmente se han conseguido.

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 anuales para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación de este.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrirán. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	8-12
Instalaciones fotovoltaicas	18
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	4-5

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.

5.2 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 minorará 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.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 5.1, relativa al inmovilizado material.

5.3 Deterioro de valor de activos materiales e 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 ha encargado a Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 14 de febrero de 2025, 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).

Las hipótesis clave utilizadas para determinar el valor razonable de estos activos y su análisis de sensibilidad se explican en la Nota 7.

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.

5.4 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 2024 y 2023.

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.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

a) Activos financieros a coste amortizado:

- i. 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.
- ii. 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.

5.5.2 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.

5.5.3 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 31 de diciembre de 2024. 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.

5.6 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.

5.7 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.

5.8 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".

5.9 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.

5.10 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.

5.11 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:

- a) 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.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

5.12 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.

5.13 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.



6. Inmovilizado material

Los saldos, al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2024

	Euros			
	Saldo al 31/12/2023	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2024
Coste:				
Equipos procesos de información	3.887	-	-	3.887
Mobiliario	10.213	-	-	10.213
Otras instalaciones	142.245	-	-	142.245
Total coste	156.345	-	-	156.345
Amortización acumulada:				
Equipos procesos de información	-3.517	-250	-	-3.767
Mobiliario	-1.081	-1.021	-	-2.102
Otras instalaciones	-16.595	-14.225	-	-30.820
Total amortización acumulada	-21.193	-15.496	-	-36.689
Inmovilizaciones materiales netas	135.152	-15.496	-	119.656

Ejercicio 2023

	Euros			
	Saldo al 31/12/2022	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2023
Coste:				
Equipos procesos de información	6.065	-	-2.178	3.887
Mobiliario	9.109	1.105	-	10.213
Otras instalaciones	142.244	-	-	142.245
Total coste	157.418	1.105	-2.178	156.345
Amortización acumulada:				
Equipos procesos de información	-5.423	-272	2.178	-3.517
Mobiliario	-152	-929	-	-1.081
Otras instalaciones	-2.370	-14.225	-	-16.595
Total amortización acumulada	-7.945	-15.426	2.178	-21.193
Inmovilizaciones materiales netas	149.473	-14.321	-	135.152

Durante el ejercicio 2024 no se han producido adiciones en el epígrafe de inmovilizado material (1.405 euros en el ejercicio 2023).

No se han producido bajas durante el ejercicio 2024 (2.178 euros en el ejercicio 2023).

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2024 en concepto de amortización ha sido de 15.496 euros (15.426 euros en 2023) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2024.

Durante el ejercicio 2024 y 2023 no se ha capitalizado carga financiera en el epígrafe de inmovilizado material. Asimismo, al 31 de diciembre de 2024 no existe carga financiera activada en el inmovilizado material de importe significativo.

Al cierre de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados y en uso. Al cierre del ejercicio 2024 el coste de adquisición de estos equipos ascendía 2.929 euros (2.844 euros en 2023).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos en opinión de los Administradores de la Sociedad.

No existen compromisos de compra de inmovilizado ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Tal y como se indica en la Nota 5.3, la Sociedad ha procedido a estimar, mediante el denominado “Test de deterioro”, la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de los elementos del inmovilizado material a un importe inferior al de su valor en libros. Como resultado de dicho proceso, la Sociedad no ha registrado, durante los ejercicios 2024 y 2023, pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2024 y 2023, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros				
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Saldo al 31/12/2024
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	525.632.324	2.043.394	-4.036.907	44.706.276	568.345.087
Inversiones inmobiliarias en curso	48.713.270	51.573.833	-	-44.706.276	55.580.826
Total coste	574.345.594	53.617.226	-4.036.907	-	623.925.914
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-67.506.753	-7.268.266	554.421	-	-74.220.598
Total amortización acumulada	-67.506.753	-7.268.266	554.421	-	-74.220.598
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-12.570.066	-	832.522	-	-11.737.544
Total deterioro	-12.570.066	-	832.522	-	-11.737.544
Inversiones inmobiliarias netas	494.268.775	46.348.960	-2.649.963	-	537.967.772

Ejercicio 2023

	Euros				
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Saldo al 31/12/2023
Coste:					
Inmuebles para arrendamientos	506.948.194	20.796.021	-3.715.702	1.603.811	525.632.324
Inversiones inmobiliarias en curso	5.799.747	44.517.334	-	-1.603.811	48.713.270
Total coste	512.747.941	65.313.355	-3.715.702	-	574.345.594
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-61.777.707	-6.421.440	692.393	-	-67.506.753
Total amortización acumulada	-61.777.707	-6.421.440	692.393	-	-67.506.753
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-12.461.456	-344.990	236.381	-	-12.570.066
Total deterioro	-12.461.456	-344.990	236.381	-	-12.570.066
Inversiones inmobiliarias netas	438.508.778	58.546.925	-2.786.928	-	494.268.775

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

	Coste al	
	31/12/2024	31/12/2023
Inmuebles para arrendamientos		
Suelo	248.574.837	250.231.964
Vuelo	319.770.251	275.400.360
Total coste	568.345.087	525.632.324

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 2024 han sido los siguientes:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2024 en inmuebles ascienden a 53.617.226 euros (65.313.355 euros en el ejercicio 2023). Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente a las siguientes inversiones:

- Se han producido altas en construcciones en curso por importe de 51.573.833 euros correspondientes a los costes de reforma y rehabilitación de hoteles por importe de 8.542.526 euros, los edificios situados en la calle Valle de la Fuenfría, 3 (273.908 euros), Pradillo, 42 (25.927 euros) y Titán 13 (24.586 euros), así como en el Centro Comercial Sexta Avenida (9.532.773 euros) y a las obras de construcción del hospital y el hotel de Valdebebas en Madrid (33.174.113 euros), a cuya finalización serán explotados en régimen de arrendamiento por Sanitas S.A. de Hospitales y Meliá Hotels International, S.A., respectivamente. El hotel Meliá Ininside Madrid Valdebebas ha sido terminado en tercer trimestre de 2024 y puesto en explotación de inmediato generando pues rentas desde ese mismo instante. El nuevo Hospital Sanitas Valdebebas abrirá sus puertas en 2025. Será el quinto Hospital de Sanitas en España, sede del primer Hospital Digital y será el primer centro sostenible con 100% de origen renovable. El nuevo Hospital contará con:
 - o Atención digital combinada con atención física para proporcionar a los pacientes el cuidado que necesiten.
 - o Entre los 300.000 m2 de instalaciones se encuentran tres unidades referentes: un Instituto de Oncología Avanzada con la última tecnología de radioterapia, un servicio de salud mental y un centro de rehabilitación avanzada.
 - o Ensayos Clínicos, el Hospital contará con una parte de investigación
 - o Además, el nuevo Hospital contará con el consumo del 100% de electricidad de origen renovable y bajo en emisiones, donde destaca la sostenibilidad para cuidar de la salud del entorno vinculada con la salud de las personas.

Todos estos activos están situados en Madrid.

- Adicionalmente, la Sociedad ha incurrido en costes por importe de 2.043.394 euros que han sido activados como coste de las inversiones inmobiliarias.

Desinversiones: Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 4.036.907 euros (3.715.702 euros en el ejercicio 2023). Las principales bajas del ejercicio 2024 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Vallecas Comercial I (11 unidades), Sanchinarro VII (1 unidad) y Sanchinarro VI (11 unidades) por un coste bruto de 4.036.907 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio conjunto de

953.914 euros, que ha sido registrado en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2024.

Trasposos: Durante el ejercicio se han producido trasposos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias por importe de 44.706.276 euros (1.603.811 euros en 2023), como resultado de la finalización de obras de reforma de varios hoteles (8.623.069 euros), del edificio de oficinas de la calle Valle de la Fuenfría, 3 (376.222 euros), del edificio de oficinas de la calle Pradillo, 42 (25.927 euros) y de la finalización de la construcción del Meliá Ininside Madrid Valdebebas (35.681.058 euros).

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, la Sociedad ha procedido a valorar al cierre del ejercicio 2024 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que han sido realizadas por el experto independiente Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., arrojan un valor razonable superior en todos los casos al valor neto contable de las mismas. El impacto que dichas valoraciones han tenido en la cuenta de resultados del ejercicio 2024 de la Sociedad ha sido positivo por importe de 832.522 euros (negativo 108.609 euros en 2023) y se debe a la recuperación de valor de los activos que al inicio del ejercicio 2024 tenían deterioros contables.

El cargo por amortizaciones del ejercicio 2024 ha ascendido a 7.268.266 euros (6.421.440 euros en el ejercicio 2023) y se encuentra registrado en el epígrafe de “Amortizaciones del inmovilizado” en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Medición del valor razonable y sensibilidad

La metodología utilizada por el valorador independiente en las valoraciones para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha seguido los principios RICS que, fundamentalmente, emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad (“yield”) estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de estos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Asimismo, en el caso de las inversiones inmobiliarias en curso relativas a la construcción del Hospital Sanitas Valdebebas y la reforma del Centro Comercial Sexta Avenida, la Sociedad se ha basado en el valor de edificio terminado o proyecto acabado, incluida en la valoración del experto independiente, que consiste en comparar el valor de los activos una vez desarrollados y en funcionamiento, con el coste incurrido al cierre del ejercicio, adicionado con los costes pendientes de incurrir hasta su puesta en funcionamiento. La dirección de la Sociedad considera que este método de valoración es el adecuado teniendo en cuenta que no existen dudas de que estos proyectos se van a llevar a cabo en las condiciones que actualmente están planificadas, en tanto que en la actualidad los proyectos ya se están ejecutando y que la Sociedad ya dispone de los medios de financiación necesarios para llevarlos a cabo en su configuración actual.

Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo, utilizada para descontar los flujos de caja.

El experto independiente aplica los siguientes métodos de valoración a las inversiones inmobiliarias:

Método de valoración	% según GAV	
	2024	2023
Descuento de flujos de caja	99%	24%
Capitalización	n/a	64%
DCF y residual	n/a	10%
Comparación	1%	1%
Total	100%	100%

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.
- CAPEX: Se incluyen las inversiones (CAPEX) estimadas en cada uno de los activos.

Ejercicio 2024

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2024 han sido las siguientes:

	Euros		Exit Yield	TIR
	Renta Actual	ERV		
Hoteles	n/a	n/a	6,11%	8,21%
Oficinas	13.733.149	15.373.345	5,21%	7,50%
Comercial	7.566.343	8.383.690	4,89%	6,89%
Dotacional	-	-	5,42%	7,42%
Centros comerciales	1.696.576	3.958.399	7,00%	9,75%

Ejercicio 2023

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2023 han sido las siguientes:

	Euros		Exit Yield	TIR
	Renta Actual	ERV		
Hoteles	n/a	n/a	6,82%	9,00%
Oficinas	13.414.365	16.193.077	5,01%	n/a
Comercial	7.626.754	6.948.344	3,41%	n/a
Centros comerciales	1.570.512	4.160.537	7,55%	9,55%

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos en el activo y en la cuenta de pérdidas y ganancias, con respecto a las inversiones inmobiliarias en explotación, sería el siguiente:

	Yield (Euros)			
	2024		2023	
	-0,25%	-0,25%	-0,25%	+0,25%
Hoteles	6.350.000	-5.790.000	4.026.698	-4.479.354
Oficinas	8.947.000	-8.146.000	16.010.000	-14.630.000
Comercial	8.633.000	-7.566.000	14.166.000	-12.229.900
Dotacional	2.640.000	-2.240.000	3.900.000	-3.600.000
Total	26.570.000	-23.742.000	38.102.698	-35.008.354

Adicionalmente, el análisis de sensibilidad de una variación en el 10% en la ERV (renta de mercado del activo a fecha de valoración), sería el siguiente:

	ERV (Euros)			
	2024		2023	
	-10%	-10%	-10%	+10%
Oficinas	16.142.000	-18.890.000	-25.130.000	24.130.000
Comercial	3.950.000	-4.713.000	-19.390.000	23.980.000
Total	20.092.000	-23.603.000	-44.520.000	48.110.000

Por último, el análisis de sensibilidad de una variación de un cuarto de punto de la TIR sería el siguiente:

	TIR (Euros)			
	2024		2023	
	-0,25%	-0,25%	-0,25%	+0,25%
Hoteles	4.480.000	-4.370.000	3.603.610	-2.700.000
Comercial (sólo centro comercial)	3.676.000	-3.584.000	710.000	-530.000
Suelo	325.000	-318.000	-	-400.000
Total	8.481.000	-8.272.000	4.313.610	-3.630.000

Valoración de activos inmobiliarios e impacto en los resultados del ejercicio:

De las valoraciones realizadas se desprende un impacto positivo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 de 832.522 euros (impacto neto negativo de 108.609 euros al 31 de diciembre de 2023) siendo el detalle por tipo de activo y el movimiento de la provisión por deterioro de inversiones inmobiliarias el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Saldo al inicio del ejercicio	-12.570.066	-12.461.457
Hoteles	-	-198.538
Comercial	-	-146.452
Deterioros	-	-344.990
Hoteles	64.812	-
Comercial	767.710	236.381
Reversiones	832.522	236.381
Saldo al final del ejercicio	-11.737.544	-12.570.066

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, 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 311.495.750 euros (247.439.373 euros al 31 de diciembre de 2023) considerando en ambas cifras el valor residual actual de las dos edificaciones en curso de construcción (Hospital Sanitas Valdebebas y Centro Comercial Sexta Avenida).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias considerando la H.E.T. en el caso de los dos

proyectos en curso al cierre del ejercicio 2024 asciende a 865.747.798 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) (*)	
	31/12/2024	31/12/2023
Hoteles (**)	245.291.109	211.158.528
Oficinas	304.600.854	304.822.198
Comercial	244.855.835	205.927.278
Dotacional (**)	71.000.000	74.000.000
Total	865.747.798	795.908.004

(*) El valor de mercado neto al 31 de diciembre de 2024 asciende a 844.124.613 euros (774.013.880 euros en 2023).

(**) En el caso del Hospital Sanitas Valdebebas y del Centro Comercial Sexta Avenida 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 cierre del ejercicio 2024 asciende a 849.463.522 euros (741.708.148 euros en el ejercicio 2023) siendo el valor neto de 841.954.503 euros (721.209.000 euros en el ejercicio 2023).

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

	m2 sobre rasante	
	31/12/2024	31/12/2023
Hoteles	98.938	99.408
Oficinas	72.161	76.277
Comercial	38.008	40.030
Dotacional	19.273	19.273
Total	228.380	234.987

Al 31 diciembre de 2024, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 87% (83% al 31 de diciembre de 2023) en base a los metros cuadrados arrendados.

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

Por otro lado, los activos en renta de la Sociedad se encuentran afectos a garantías hipotecarias a 31 de diciembre de 2024 por importe de 119.737.252 euros (104.182.095 euros al 31 de diciembre de 2023), correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 31 de diciembre de 2024 y 2023 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	2024	2023
José Abascal, 41	8.094.000	8.892.000
Titán, 13	8.074.535	8.896.495
Conde de Peñalver, 16	5.242.931	5.776.643
Valle de la Fuenfría, 3	6.768.430	7.274.621
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	9.398.856	9.981.936
Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7	2.750.000	3.100.000
Arapiles, 14	23.040.000	24.000.000
Hospital Sanitas Valdebebas	23.616.000	16.196.400
Hotel Meliá Innside Valdebebas	32.752.500	20.064.000
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos (Nota 13)	119.737.252	104.182.095

Nota: El valor neto contable de estos inmuebles con garantía hipotecaria al 31 de diciembre de 2024 asciende a 256.529.062 euros (224.008.687 euros al 31 de diciembre de 2023).

En el ejercicio 2024 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 37.372.685 euros (34.9784.460 euros en el ejercicio 2023). 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 609.036 euros en el ejercicio 2024 (868.682 euros en el ejercicio 2023).

Al cierre del ejercicio 2024, 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 cierre del ejercicio 2024, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 10.570.731 euros (10.425.990 euros al cierre del ejercicio 2023).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

8. Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, 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	
	2024	2023
Menos un año	37.589.125	31.075.627
Entre uno y cinco años	126.048.250	119.670.583
Más de cinco años	103.008.205	118.685.132
Total	266.645.580	269.431.342

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	
	31/12/2024	31/12/2023
Hoteles	9,63	9,19
Oficinas	5,80	6,20
Comercial	9,49	9,88
Dotacional	10,00	10,00
Total Promedio	8,83	8,83

9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

	Euros	
	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
	Activos financieros a coste amortizado	
Derivados	125.953	217.266
Otros activos financieros	2.648.881	2.574.851
Largo plazo / no corrientes	2.774.834	2.792.117
Otros activos financieros	431.397	608.494
Corto plazo / corrientes	431.397	608.494
Total	3.206.231	3.400.611

	Euros	
	Saldo al	Saldo al
	31/12/2024	31/12/2023
	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	
Otros activos financieros	13.897.701	17.590.326
Corto plazo / corrientes	13.897.701	17.590.326
Total	13.897.701	17.590.326

El movimiento de los epígrafes de “Otros activos financieros” e “Instrumentos de patrimonio” y “Derivados” a corto y largo plazo durante los ejercicios 2024 y 2023, es como sigue:

Ejercicio 2024

	Euros			
	Saldo al	Ajuste	Retiros	Saldo al
	31/12/2023	Valor		31/12/2024
Instrumentos de patrimonio	17.590.326	-3.692.626	-	13.897.700
Derivados	217.266	-91.313	-	125.953
Otros activos financieros	3.183.346	-	-103.068	3.080.278
Total	20.990.938	-3.783.939	-103.068	17.103.931

Ejercicio 2023

	Euros			
	Saldo al	Ajuste	Retiros	Saldo al
	31/12/2022	Valor		31/12/2023
Instrumentos de patrimonio	16.478.110	1.446.859	-334.643	17.590.326
Derivados	314.055	-96.789	-	217.266
Otros activos financieros	3.503.121	-	-319.775	3.183.346
Total	20.295.286	1.350.070	-654.418	20.990.938

Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

Instrumentos de patrimonio destinados para negociar

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 fueron registradas en el epígrafe de “Instrumentos de patrimonio a corto plazo”. Durante el ejercicio 2022 se adquirieron 1.113.250 acciones, con un coste de adquisición total de 5.995.506 euros, que están registradas también en el epígrafe de “Instrumentos de patrimonio a corto plazo”. Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha realizado la valoración de dichas acciones resultando un ajuste negativo de valor por importe de 3.692.626 euros, que ha sido reconocido en el epígrafe de “Resultados de la cartera de negociación” (positivo por 1.450.196 euros en el ejercicio 2023).

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha cobrado dividendos derivados de estas inversiones financieras por importe de 725.097 euros (671.387 euros en el ejercicio 2023). Dichos ingresos se encuentran registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad en el epígrafe de “Ingresos financieros de terceros”.

La variación en el valor razonable, durante el ejercicio y la acumulada desde su origen, se muestra a continuación:

Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias							
	Euros						
	Coste		Valor razonable a		Variación 2024	Método VR	Nivel
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023			
Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.	17.544.042	17.544.042	13.897.701	17.590.326	-3.692.626	Cotización	1
Total	17.544.042	17.544.042	13.897.701	17.590.326	-3.692.626		

Las principales técnicas de valoración y las variables utilizadas en la medición del valor razonable se corresponden con el nivel 1, esto es, el precio de la cotización de dichas acciones en el mercado secundario al 31 de diciembre de 2024.

Derivado

A 31 de diciembre del 2024 se ha producido una variación negativa de 91.313 euros debido a la valoración del instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), este importe está relacionado con el epígrafe Instrumentos de cobertura en la Nota 15.

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 8.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Otros activos financieros”, al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

	Euros					
	2025	2026	2027	2028	2029	Total
					y siguientes	
Otros activos financieros	431.397	547.040	43.126	371.128	1.687.587	3.080.278
Total	431.397	547.040	43.126	371.128	1.687.587	3.080.278

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros					
	2024	2025	2026	2027	2028	Total
					y siguientes	
Otros activos financieros	608.494	298.542	662.536	43.126	1.570.647	3.183.346
Total	608.494	298.542	662.536	43.126	1.570.647	3.183.346

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.917.766	3.162.792
Personal	864	864
Activos por impuesto corriente (18.2)	280.753	110.779
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18.1)	-	1.105.796
Total	3.199.383	4.380.231

El saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” presenta el siguiente desglose, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Clientes	1.231.950	2.649.239
Clientes, facturas pendientes de formalizar	1.395.718	152.024
Efectos comerciales en cartera	284.829	299.845
Efectos impagados	5.269	61.684
Clientes de dudoso cobro	18.666	13.195
Deterioro	-18.666	-13.195
Total	2.917.766	3.162.792

El saldo de clientes, a cierre del ejercicio 2024 recoge, principalmente, algunos de los importes pendientes de cobro correspondientes a la renta del cuarto trimestre de 2024, así como las rentas variables de ciertos hoteles propiedad de la Sociedad que se calculan y facturan al cierre del ejercicio en base al GOP (beneficio de explotación) e ingresos del año.

El movimiento del deterioro de clientes registrados es como sigue a continuación siendo el impacto negativo en la cuenta de resultados del ejercicio 2024 de 5.472 euros (9.701 euros de pérdida en el ejercicio 2023):

	Euros	
	2024	2023
Saldo al inicio del ejercicio	-13.195	-3.494
Deterioro de clientes	-5.472	-9.701
Reversión de créditos comerciales	-	-
Saldo al final del ejercicio	-18.667	-13.195

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo recogido en “Tesorería” corresponde, principalmente, al saldo disponible en cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

12. 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 32 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 31 de diciembre 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

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. Si bien contempla la utilización de operaciones de cobertura con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de esta en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

En este sentido, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia es 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.

Con fecha 23 de mayo de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 18.432.000 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 23 de mayo de 2024 y el 23 de febrero de 2036, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 36.000.000 euros contratado en el ejercicio 2023 sobre el Hospital Sanitas Valdebebas que actualmente se encuentra en construcción.

Con fecha 23 de mayo de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 28.188.600 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 30 de junio de 2024 y el 30 de septiembre de 2035, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 33.000.000 euros contratado en el ejercicio 2022 sobre el Hotel Meliá Ininside Valdebebas que ha finalizado su construcción durante el 2024.

Con fecha 25 de julio de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 23.280.000 euros cada uno, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 26 de julio de 2024 y el 26 de octubre de 2037, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 24.000.000 euros contratado en el ejercicio 2022 sobre el inmueble situado en la calle Arapiles 14 de Madrid.

Con fecha 5 de agosto de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 8.837.500 euros cada uno, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 26 de julio de 2024 y el 26 de octubre de 2032, vinculado a un préstamo personal por importe de 10.000.000 euros contratado en el ejercicio 2022 vinculado al inmueble situado en la calle Arapiles 14 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.

13. Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2024, 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 no existiendo restricciones estatutarias a su transferibilidad.

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 cierre del ejercicio, la cotización media del último trimestre del ejercicio y la cotización media del ejercicio 2024 han sido de 72,00, 72,00 y 70,75 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 31 de diciembre de 2024, son las siguientes:

	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	925.453	20,79%

La Sociedad pertenece al Grupo PER 32, cuya Sociedad Dominante última es PER 32, S.L., domiciliada en Madrid, que deposita las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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 31 de diciembre de 2024, la reserva legal no está totalmente constituida.

Reserva voluntaria

Tras el reparto del resultado de la Sociedad del ejercicio 2023, el saldo de este epígrafe del patrimonio asciende a 7.074.805 euros, siendo esta reserva 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) Dividendo a cuenta

Como se indica en la Nota 4, el 27 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2024 por un importe de 2,25 euros brutos por acción pagados el 30 de diciembre de 2024, lo que equivale a un importe total bruto de 10.000.000 euros.

d) Distribuciones de resultados

Las SOCIMI se hayan 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:

- a) 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.
- b) 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, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente 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.
- c) 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 sobre 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 o sin 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 cambios de valor

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

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Operaciones de cobertura (Nota 15)	3.049.996	217.266
Total	3.049.996	217.266

f) Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros		
	31/12/2023	Aplicaciones	31/12/2024
Subvenciones de capital	872.438	-56.351	816.088
Total	872.438	-56.351	816.088

Ejercicio 2023

	Euros		
	31/12/2022	Aplicaciones	31/12/2023
Subvenciones de capital	928.789	-56.351	872.438
Total	928.789	-56.351	872.438

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 31 de diciembre de 2024 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 (522.491 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 (293.596 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 2024 se ha imputado como ingreso un importe de 56.351 euros (56.351 euros en el ejercicio 2023) en el epígrafe de “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	217.842.679	132.193.018
Derivados	3.175.948	-
Otros pasivos financieros	4.808.693	3.934.179
Total Deudas a largo plazo	225.827.320	136.127.197
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	29.511.619	54.481.696
Otros pasivos financieros	476.889	528.154
Total Deudas a corto plazo	29.988.508	55.009.851
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	255.815.828	191.137.048

Pasivos financieros a coste amortizado

Deuda con entidades de crédito a largo y corto

Al 31 de diciembre de 2024, la deuda de la Sociedad con entidades de crédito asciende a 247.354.298 euros (186.674.715 euros al 31 de diciembre de 2023).

Las características de los préstamos con garantía hipotecaria vigentes al 31 de diciembre de 2024, de los que es deudora la Sociedad, son las siguientes:

Activo hipotecado	Entidad financiera	Inicio	Euros		Vencimiento
			Importe inicial	Capital pendiente	
José Abascal, 41	Banca March	2017	11.400.000	8.094.000	2031
Titán, 13	Banco Santander	2015	15.735.000	8.074.535	2035
Conde de Peñalver, 16	Banco Santander	2015	10.217.000	5.242.931	2035
Valle de la Fuenfría, 3	Kutxabank	2018	10.000.000	6.768.430	2028
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	CaixaBank	2019	12.000.000	9.398.856	2030
Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7	Banca March	2018	4.500.000	2.750.000	2028
Arapiles 14	Bankinter	2022	24.000.000	23.040.000	2037
Hospital Sanitas Valdebebas (*)	Banco Santander	2023	36.000.000	23.616.000	2036
Hotel Meliá Innside Valdebebas	Banco Santander	2022	33.000.000	32.752.500	2035
Total			156.852.000	119.737.252	
Costes apertura	Bankinter	2022	-	-432.490	
Total			156.852.000	119.304.762	

(*) Este préstamo está destinado a la financiación de obras de construcción. El préstamo del Hospital Sanitas Valdebebas está formalizado con el Banco Santander y su disposición hasta los 36.000.000 euros se realizará durante los años de construcción del inmueble en base al avance de obra y sus necesidades.

Las características de los préstamos con garantía personal vigentes al 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

Entidad financiera	Inicio	Euros		Vencimiento
		Importe inicial	Capital pendiente	
Abanca	2022	3.000.000	1.500.000	2027
Pichincha	2022	5.000.000	874.143	2025
Banca Pueyo	2022	5.000.000	5.000.000	2030
Banca Pueyo	2022	5.000.000	4.107.143	2030
Bankinter	2022	10.000.000	8.650.000	2032
BBVA	2023	17.000.000	17.000.000	2025
La Caixa	2024	20.000.000	19.650.000	2029
Banco Santander	2024	5.000.000	5.000.000	2029
Banco Santander	2024	40.000.000	40.000.000	2029
Banco Santander	2024	10.000.000	10.000.000	2029
Banca March	2024	15.000.000	15.000.000	2025
Total		135.000.000	126.781.285	

Adicionalmente, dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se encuentran cuatro pólizas de crédito contratadas, dos con Bankinter con un límite de 2.000.000 euros y 5.000.000 euros, ambas con vencimiento el 20 de diciembre de 2025, una con banca March de 7.500.000 euros con vencimiento el 10 de enero de 2025 que no se ha renovado a su vencimiento por decisión de la Sociedad y la última con Banco Santander con un límite de 50.000.000 euros con vencimiento el 31 de julio del 2025. Dichas pólizas se encuentran dispuestas al 31 de diciembre de 2024 en la cantidad de 30.574 euros (7.459.618 euros a 31 de diciembre de 2023). Asimismo, se encuentran registrados los intereses devengados y no vencidos a 31 de diciembre de 2024 que ascienden a 1.237.676 (1.158.525 a 31 de diciembre de 2023).

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el ejercicio 2024, ascienden a 8.682.892 euros (5.174.990 euros en el ejercicio 2023), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Como se desprende de la información descrita en esta nota, durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha formalizado diferentes préstamos a largo plazo (hipotecarios y no hipotecarios) con objeto de financiar sus actividades. Los costes de constitución de dichos préstamos se encuentran registrados en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” del balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 que ascienden a 432.490 euros y que se registran como gasto en la cuenta de resultados en base anual de acuerdo con el periodo de amortización de los préstamos a los que están vinculados.

Los tipos de interés de los préstamos se establecen en términos de mercado referenciados a Euribor con un diferencial fijo, a excepción de los préstamos cubiertos con la garantía de cobertura y tres préstamos

personales del Banco de Santander que totalizan 55.000.000 euros que se han formalizado a tipo fijo y tienen vencimientos en diferentes meses del año 2029.

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 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

	Euros					
					2029	Total
	2025	2026	2027	2028	y siguientes	
Deudas con entidades crédito (*)	29.511.619	26.530.749	12.263.929	18.649.141	160.398.860	247.354.298
Fianzas y depósitos a largo plazo	-	1.443.012	177.508	394.483	2.793.689	4.808.692
Fianzas y depósitos a corto plazo	476.889	-	-	-	-	476.889
Total	29.988.508	27.973.761	12.441.437	19.043.624	163.192.549	252.639.879

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 119.737.252 euros, préstamos con garantía personal por importe de 126.781.285 euros, disposiciones en póliza de crédito por importe 30.574 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 1.237.676 euros.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

	Euros					
					2028	Total
	2024	2025	2026	2027	y siguientes	
Deudas con entidades crédito (*)	54.459.580	30.972.889	8.505.150	6.842.564	85.894.531	186.674.715
Fianzas y depósitos a largo plazo	-	351.986,32	1.601.968,92	157.771,94	1.822.452	3.934.179
Fianzas y depósitos a corto plazo	528.154	-	-	-	-	528.154
Total	54.987.735	31.324.875	10.107.119	7.000.336	87.716.983	191.137.048

(*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 104.182.095 euros, préstamos con garantía personal por importe de 74.167.916 euros, disposiciones en póliza de crédito por importe 7.459.618 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 1.158.525 euros.

15. Instrumentos de cobertura

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al cierre del ejercicio 2024, es el siguiente:

	Clasificación y tipo	Euros	Fecha de		Valor razonable	
		Nominal vivo	Inicio	Vencimiento	Activo	Pasivo
IRS	Cobertura tipo interés fijo a variable	6.070.500	01/04/2019	01/04/2026	125.953	-
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	32.752.500	30/06/2024	30/09/2035	-	1.223.513
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	23.616.000	23/05/2024	23/02/2036	-	1.303.942
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	8.650.000	26/07/2024	26/10/2032	-	83/610
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	23.040.000	26/07/2024	26/10/2037	-	564.884
Total					125.953	3.175.948

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al cierre del ejercicio 2023, es el siguiente:

	Clasificación y tipo	Euros	Inicio	Vencimiento	Valor razonable	
		Nominal vivo			Activo	Pasivo
IRS	Cobertura tipo interés	8.550.000	01/04/2019	01/04/2026	217.266	-
Total					217.266	-

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 5.5.3 sobre normas de registro y valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan arriba como de cobertura.

16. 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	59,81	54,57
Ratio de operaciones pagadas	63,45	58,33
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,22	45,07
	Euros	
Total pagos realizados	53.053.751	32.966.886
Total pagos pendientes	6.520.935	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	30,02	25,49
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	2.201	1.808
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	60,30%	60,11%
	Importe	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	27.611.701	17.222.302
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	52,04%	56,00%

17. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad a 31 de diciembre de 2024 tiene otorgado un aval, de la entidad Kutxabank, ante el Ayuntamiento de Madrid para la correcta gestión de residuos, por importe de 34.259 euros, por las obras del Centro Comercial Sexta Avenida en Madrid, y 3 avales, de la entidad Kutxabank, por la ordenanza de los pasos de vehículos, por un importe conjunto de 50.473 euros, por las obras del Hospital de Valdebebas.

18. Administraciones públicas y situación fiscal

18.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros			
	31/12/2024		31/12/2023	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Impuesto sobre Valor Añadido	-	929.653	1.105.796	562.065
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	1.930.649	-	21.590
Retenciones de alquiler	-	522	-	505
Retenciones de capital mobiliario	-	213	-	23.480
Impuesto sobre Sociedades	280.753	-	110.779	-
Seguridad Social	-	7.949	-	9.533
Total	280.753	2.868.987	1.216.575	617.173

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Resultado antes de Impuestos	14.358.562	20.467.557
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-1.045.301	-104.170
Base Imponible previa	13.313.261	20.363.386
Base imponible (0%)	13.313.261	18.387.909
Base imponible (25%)	-	1.975.478
Compensación de bases imponibles negativas	-	-357.592
Base imponible fiscal al 0%	13.313.261	18.387.908
Base imponible fiscal al 25%	-	1.617.886
Cuota íntegra (0%)	-	-
Cuota íntegra (25%)	-	404.472
Deducciones	-	-453
Cuota íntegra	-	404.018
Retenciones y pagos a cuenta	-280.753	-514.797
Líquido a pagar / (devolver)	-280.753	-110.779

Las diferencias temporarias del ejercicio 2024 que modifican el resultado contable antes de impuestos ascienden a un importe negativo de 1.045.301 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 212.779 euros.
- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias, por importe de 832.522 euros.

Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 4.697.624 euros (5.525.707 euros en 2023) cuyo activo por impuesto diferido no ha sido registrado dado que el tipo de gravamen aplicable es el 0%. Dichas diferencias temporarias hacen referencia a los deterioros de las inversiones inmobiliarias en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tiene bases imponibles pendientes de compensar habiéndolo compensado todo en el ejercicio 2023.

Al cierre del ejercicio 2023 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto sobre sociedades.

Así mismo, al 31 de diciembre de 2024 no existen deducciones en cuota pendientes de recuperar ya que la deducción pendiente por donativos se aplicó en 2023 (453 euros).

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 2024, los Administradores han propuesto a los Accionistas destinar a dividendos 12.922.706 euros (15.956.437 euros en 2023), por lo que ha devengado Impuesto sobre Sociedades sobre dicho dividendo atendiendo a la cuota a pagar por importe de 0 euros.

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 ha obtenido en el ejercicio 2024 un beneficio por la venta de activos inmobiliarios por importe de 953.914 euros como resultado de la venta de diferentes unidades de promociones en Vallecas, Sanchinarro y Coslada (67.715 euros en 2023). Durante el ejercicio 2024 se ha invertido en activos inmobiliarios un importe superior al 50% del beneficio obtenido en la referida venta por lo que se da por cumplido el requisito de reinversión descrito anteriormente.

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. que se llevó a cabo el 22 de diciembre de 2009. Los activos aportados por Cogein, S.L. (después S.L.U., que fue absorbida con efectos contables desde el 1 de enero de 2024 por Promociones y Construcciones Pyc Pryconsa, S.L.) 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. (después S.L.U., que fue absorbida con efectos contables desde el 1 de enero de 2024 por Promociones y Construcciones Pyc Pryconsa, S.L.), adquirió los bienes transmitidos:
 - Hotel Tryp Atocha: 2001 (vendido en 2015)
 - Local Rutilo: 2000 (vendido en 2019)
 - Hotel Ininside Meliá Gran Vía: 2002
 - Local Gran Vía 34: 2002
 - Local Dulcinea: 1995
 - Oficinas Pradillo 42: 2009
 - Local Albalá 7: 2003 (vendido en 2023)
 - 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 31/12/2024 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
Pradillo, 42	17.762.500	18.227.308	464.808
Total	65.642.225	71.433.808	5.791.583

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 31/12/2024 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 31/12/2024 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

18.3. Conciliación entre el Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Resultado antes de Impuestos	14.358.562	20.467.557
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-1.045.301	-104.170
Base Imponible previa	13.313.261	20.363.387
Base imponible (0%)	13.313.261	18.387.909
Base imponible (25%)	-	1.975.478
Compensación de bases imponibles negativas	-	-357.592
Base imponible fiscal al 0%	13.313.261	18.387.909
Base imponible fiscal al 25%	-	1.617.886
Cuota íntegra (0%)	-	-
Cuota íntegra (25%)	-	404.472
Deducciones	-	-453
Gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	404.018

18.4. 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 2024, 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.

18.5. 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).

19. Ingresos y gastos

19.1 Importe Neto de la cifra de negocios, otros ingresos de explotación y subvenciones

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Hoteles	12.330.339	10.325.785
Oficinas	15.612.788	15.187.824
Comercial	9.207.495	9.436.236
Subtotal alquileres	37.150.623	34.949.845
Prestaciones de servicios varios	222.062	28.615
Subvenciones de capital traspasadas al resultado	56.351	56.351
Total ingresos	37.429.036	35.034.811

La facturación de la Sociedad, durante los ejercicios 2024 y 2023, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

19.2 Gastos de personal

El saldo de este epígrafe en los ejercicios 2024 y 2023, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2024	2023
Sueldos y salarios:		
Sueldos, salarios y asimilados	413.479	427.118
Cargas sociales:		
Seguridad Social a cargo de la empresa	80.299	92.117
Otras cargas sociales	58.313	55.051
Total	552.091	574.286

19.3 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, en los ejercicios 2024 y 2023, es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Arrendamientos	55.537	52.933
Reparaciones y conservación	1.190.713	1.224.454
Servicios de profesionales independientes	686.934	437.361
Primas de seguros	117.541	99.380
Servicios bancarios y similares	7.072	8.035
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	48.552	48.866
Suministros	1.274.689	1.301.591
Otros servicios	332.772	477.167
Otros tributos	3.557.436	3.718.515
Total	7.271.246	7.368.302

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

20.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, en los ejercicios 2024 y 2023, han sido las siguientes:

Ejercicio 2024

	Euros			
	31/12/2024			
	Gastos explotación	Ingresos explotación	Gastos financieros	Ingresos financieros
Isla Canela, S.A.	670.417	125.000	-	32.780
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	999.739	25.370	39.626	592.524
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	32.898	715	-	23.503
Prynergia S.L.U.	-	-	-	940
Salorino Solar S.L.U.	-	-	-	28
Resydenza Sagunto S.L.U.	-	-	-	146
Corchuelas Energía Solar S.L.U.	-	-	-	387
Pryconsa Senior, S.L.U.	-	9.948	1.122	-
Rento Tecnología del Alquiler, S.L.U.	-	-	-	126
Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI S.A.U.	-	-	-	6.129
Gestora de Promociones Agropecuarias S.A.U.	-	-	-	3.802
Cogein Arte, S.L.U.	-	-	-	313
Propiedades Cacereñas, S.L.U.	-	342	-	240
Jardins Sottomayor - Inmobiliária e Turismo, SA	-	3.199	-	-
Anoa Finanzas S.L.	-	-	-	298
Cotos Capital S.L.U.	-	308	-	-
Golf Cáceres S.A.U.	-	-	-	2
Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L.	-	-	-	61.406
Per 32, S.L.	-	1.895	-	975
Total	1.703.053	166.778	40.748	723.600

Ejercicio 2023

	Euros			
	31/12/2023			
	Gastos explotación	Ingresos explotación	Gastos financieros	Ingresos financieros
Isla Canela, S.A.	89.455	221.305	113.515	-
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	2.191.936	25.779	-	511.713
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	34.190	610	-	31.327
Cogein, S.L.U.	-	472	10.064	-
Propiedades Cacereñas, S.L.U.	-	321	-	-
Triangulo Plaza Cataluña, S.L.	-	210	-	-
Jardins Sottomayor - Inmobiliária e Turismo, SA	-	3.209	-	-
Cotos Capital S.L.U.	-	317	-	-
Pryconsa Senior, S.L.	-	9.711	-	-
Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L.	-	457	-	38.630
Total	2.315.581	262.391	123.579	581.670

En este sentido, al 31 de diciembre de 2024, la relación existente entre las sociedades con las que la Sociedad tiene las principales "Operaciones y saldos con partes vinculadas" es la siguiente:

- **Isla Canela, S.A.:** Sociedad participada por PER 32, S.L. en un 94,39% siendo ésta el holding del grupo donde la Sociedad consolida finalmente.
- **Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.:** Accionista directo de la Sociedad con un 20,79% de participación.
- **Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.:** Sociedad participada por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. en un 100%.



20.2 Saldos con sociedades del grupo y vinculadas

El importe de los saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Ejercicio 2024

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.	12.050.967	-
Resydenza Sagunto S.L.U.	170.843	-
Rento Tecnología del Alquiler, S.L.U.	57.820	-
Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI S.A.U.	60.350	-
Gestora de Promociones Agropecuarias S.A.U.	2.865.870	-
Total	15.205.849	-

Ejercicio 2023

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Cogein, S.L.U.	-	6.270.230
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	10.000.000	-
Total	10.000.000	6.270.230

Los principales contratos que actualmente tiene la sociedad firmados con empresas vinculadas son los siguientes:

- Con fecha 28 de abril de 2017, la Sociedad firmó con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. (hoy S.L.), 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. La vigencia de este contrato se estableció con una duración anual, renovándose tácitamente por periodos anuales, salvo voluntad expresa de las partes.
- Con fecha 30 de abril de 2018, la Sociedad firmó con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. (hoy S.L.), 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 1 de septiembre de 2022, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco de financiación recíproca por el que cualquier sociedad con exceso de liquidez puede financiar al resto de sociedades que precise dicha financiación en condiciones de mercado siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por periodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- El 1 de noviembre de 2022, se firma con la sociedad Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. un contrato de subarriendo de una parte de la segunda planta del edificio de oficinas sito en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7. El plazo de duración del subarrendamiento es el mismo que el del arrendamiento suscrito por Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. como arrendataria.
- Con fecha 1 de abril de 2023, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco por el cual convienen establecer un servicio de prestación de servicios multilateral por el

que cualquier sociedad puede facilitar uno o varios servicios en la actividad de diversas áreas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.

- Con fecha 10 de octubre de 2024 se firma un contrato por el que Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. desarrolla la gestión y construcción del aparcamiento en el edificio dedicado a Centro Comercial en Avda. de la Victoria, número 2, de Madrid. El contrato finalizará una vez concluidas las obras cuando se suscriba por Saint Croix, el acta de recepción.

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 Isla Canela, S.A:

- 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.

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

La remuneración total, devengada en los ejercicios 2024 y 2023 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	
	2024	2023
Retribución fija	40.000	40.000
Retribución variable	1.000	1.000
Dietas	12.500	10.000
Total	53.500	51.000

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

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 2024 y 2023 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 para los ejercicios 2024

y 2023:

2024			2023		
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.

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

Al cierre del ejercicio 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.

23. Otra información

23.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2024 y 2023, detallado por categorías, es el siguiente:

	2024	2023
Dirección	1	1
Personal técnico	1	1
Personal administrativo	3	4
Total	5	6

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2024 y 2023, detallado por categorías, es el siguiente:

	2024		2023	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	3	2	3	2
Dirección	1	-	1	-
Personal técnico	1	-	1	-
Personal administrativo	2	1	2	2
Total	7	3	7	4

No existen personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023.

23.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2024 y 2023, 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:

	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2024	2023
Servicios de Auditoría	31.500	30.600
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	31.500	30.600
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	31.500	30.600

24. 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 la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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.

25. Información segmentada

Ejercicio 2024

	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	12.401.528	15.733.726	9.237.432	-	37.372.685
Costes Indirectos	-1.534.495	-3.758.302	-1.825.422	-	-7.118.219
Margen Neto	10.867.033	11.975.423	7.412.010	-	30.254.466
Gastos generales	-233.982	-296.851	-174.284	-	-705.117
Ebitda	10.633.051	11.678.572	7.237.726	-	29.549.349
% s/ ingresos	85,60%	75,06%	71,81%	-	79,07%
Amortizaciones	-2.923.734	-3.259.598	-1.084.935	-15.496	-7.283.762
Subvenciones	56.351	-	-	-	56.351
Resultados extraordinarios	885.017	-	-	-	885.017
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	953.914	-	-	953.914
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	-	-	-
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	823.489	-	-	823.489
Resultado financiero	-546.555	-3.014.294	-424.293	-6.640.654	-10.625.795
Ebt	8.104.130	7.182.084	5.728.498	-6.656.150	14.358.562
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
Resultado neto	8.104.130	7.182.084	5.728.498	-6.656.150	14.358.562
% s/ ingresos	65,35%	45,65%	62,01%	-	38,42%

Ejercicio 2023

	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	10.325.785	15.207.228	9.445.448	-	34.978.460
Costes Indirectos	-1.238.655	-3.427.483	-2.436.042	-	-7.102.179
Margen Neto	9.087.130	11.779.745	7.009.406	-	27.876.281
Gastos generales	-248.092	-365.376	-226.941	-	-840.410
Ebitda	8.839.037	11.414.369	6.782.465	-	27.035.871
% s/ ingresos	85,60%	75,06%	71,81%	-	77,29%
Amortizaciones	-2.288.731	-3.020.644	-1.112.065	-15.460	-6.436.901
Subvenciones	56.351	-	-	-	56.351
Resultados extraordinarios	4.585	-	-	-	4.585
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	2.463.710	-	-	2.463.710
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	-	-9.701	-9.701
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-198.538	-	89.929	-	-108.609
Resultado financiero	-	-2.505.699	-294.890	262.839	-2.537.749
Ebt	6.412.704	8.351.736	5.465.440	237.678	20.467.557
Impuesto sociedades	-	-	-	-404.018	-404.018
Resultado neto	6.412.704	8.351.736	5.465.440	-166.340	20.063.539
% s/ ingresos	62,10%	54,92%	57,86%	0,00%	57,36%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, es como sigue:

	Euros					
	31/12/2024			31/12/2023		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	12.401.528	33,18%	155.806.085	10.325.785	30%	135.536.452
Oficinas	15.733.726	42,10%	222.698.830	15.207.228	43%	228.032.522
Comercial	9.237.432	24,72%	108.881.823	9.445.448	27%	99.476.270
Dotacional	-	-	50.581.035	-	-	31.223.531
Total	37.372.685	100%	537.967.772	34.978.460	100%	494.268.775

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

	Euros			
	31/12/2024		31/12/2023	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	28.018.031	74,97%	26.283.435	76%
Huelva	9.354.654	25,03%	8.695.025	25%
Total	37.372.685	100,00%	34.978.460	100%

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 31 de diciembre de 2024, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 87% (83% en 2023) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

	31/12/2024		31/12/2023	
	m2	Ocupación	m2	Ocupación
Hoteles	98.938	100%	99.408	100%
Oficinas	72.161	75%	76.277	71%
Comercial	38.008	67%	40.030	59%
Dotacional	19.273	100%	19.273	100%
Total	228.380	87%	234.987	83%

Durante el ejercicio 2024, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha aumentado en 4 puntos con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2023.

26. 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 los ejercicios 2024 y 2023, 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.

27. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2024 no se han producido hechos relevantes que sean preciso desglosar en este apartado a excepción de:

- Con fecha 10 de enero de 2025, la Sociedad ha renovado hasta el 10 de enero de 2026 un préstamo con garantía personal, por importe de 15.000.000 euros, con Banca March.

Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2024
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 (legal y voluntaria) por la Sociedad: (20.534.786 euros)</p> <ul style="list-style-type: none"> - B° del 2013 aplicados a reservas: 156.252 euros - B° del 2015 aplicados a reservas: 975.590 euros - B° del 2016 aplicados a reservas: 1.568.266 euros - B° del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros - B° del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros - B° del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros - B° del 2020 aplicados a reservas: 944.411 euros - B° del 2021 aplicados a reservas: 6.676.648 euros - B° del 2022 aplicados a reservas: 1.600.898 euros - B° del 2023 aplicados a reservas: 4.107.101 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"> - B° del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros - B° del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros - B° del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros - B° del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros - B° del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros - B° del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros - B° del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - B° del 2012 aplicados a reservas: 233 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - B° del 2015 aplicados a reservas: 246.496 euros
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general (forman parte del saldo de reservas voluntarias).	<ul style="list-style-type: none"> - B° fiscal del 2019 por la venta de Rutilo 21, 23 y 25: 572.893 euros - B° fiscal del 2023 por la venta de Albalá: 1.975.478 euros
- 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"> - B° del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros - B° del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros - B° del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros - B° del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros <p>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - B° del 2012 aplicados a reservas: 233 euros
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	<p>Beneficios aplicados a reservas (legal y voluntaria) por la Sociedad: (20.534.786 euros)</p> <ul style="list-style-type: none"> - B° del 2013 aplicados a reservas: 156.252 euros - B° del 2015 aplicados a reservas: 975.590 euros - B° del 2016 aplicados a reservas: 1.568.266 euros - B° del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros - B° del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros - B° del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros - B° del 2020 aplicados a reservas: 944.411 euros - B° del 2021 aplicados a reservas: 6.676.648 euros - B° del 2022 aplicados a reservas: 1.600.898 euros - B° del 2023 aplicados a reservas: 4.107.101 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"> - B° del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros - B° del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros - B° 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"> - B° del 2015 aplicados a reservas: 246.496 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 2013: 2.968.786 euros - 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



	<ul style="list-style-type: none"> - Distribución de dividendos del 2020: 8.499.697 euros - Distribución de dividendos del 2021: 15.148.124 euros - Distribución de dividendos del 2022: 12.653.959 euros - Distribución de dividendos del 2023: 15.956.436 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 <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012).	<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
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distribución de dividendos del 2013: 2.968.786 euros - 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 - Distribución de dividendos del 2022: 12.653.959 euros - Distribución de dividendos del 2023: 15.956.436 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 2013: 1.209.306 euros - Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros - Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-
- 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.	<p>Dividendos distribuidos por la Sociedad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dividendos del 2013: 10 de junio de 2014 - 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 del 2022: 27 de abril de 2023 - Dividendos del 2023: 25 de abril de 2024 <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</p> <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 <p>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016



<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 COMPAÑÍA 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 en 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 COMPAÑÍA 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 Inside Meliá Gran Vía: 16/05/2002- Local Gran Vía 34: 16/05/2002- Local Dulcinea: 21/09/1995- Oficinas Pradillo 41: 27/02/2009- 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 Fuenfría, 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- Oficinas Santiago de Compostela 100 bis: 27/07/2022- Oficinas Avenida de Cantabria 51: 27/07/2022- Oficinas Julián Camarillo 19: 27/12/2023- Oficinas Julián Camarillo 21: 27/12/2023
<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>	<p>2020: Inmobiliaria Colonial: 1.572.296 acciones 2021: Inmobiliaria Colonial: 1.113.250 acciones (Valor actual total inmobiliaria Colonial 13.897.700 euros)</p>
<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>Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80% así como las participaciones indicadas.</p>
<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>	<p>Reservas voluntarias: 7.074.805 euros Bº del 2019 aplicado a reservas voluntarias: 304.475 euros Bº del 2021 aplicado a reservas voluntarias: 4.494.171 euros Bº del 2022 aplicado a reservas voluntarias: 175.412 euros Bº del 2023 aplicado a reservas voluntarias: 2.100.747 euros</p>

Informe de Gestión

Ejercicio 2024

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

Informe de gestión al cierre del ejercicio 2024

1. Explicación de las cifras al 31 de diciembre 2024

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

	Euros		
	31/12/2024	31/12/2023	+ / -
Ingresos	37.372.685	34.978.460	7%
Arrendamientos	37.150.623	34.949.845	
Prestaciones de servicios varios	222.062	28.615	
Gastos operativos	-7.118.219	-7.102.179	-
Net operating income (NOI)	30.254.466	27.876.281	9%
Gastos generales	-705.117	-840.410	-16%
Ebitda	29.549.349	27.035.871	9%
Resultado financiero	-10.625.795	-2.537.749	319%
Ebtda	18.923.553	24.498.122	-23%
Amortizaciones	-7.283.762	-6.436.901	13%
Subvenciones	56.351	56.351	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-9.033	-9.701	
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	832.522	-108.609	
Otros resultados	885.017	4.585	
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	953.914	2.463.710	-61%
Ebt	14.358.562	20.467.557	-30%
Impuesto sociedades	-	-404.018	
Resultado neto	14.358.562	20.063.539	-28%

Indicadores sectoriales al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

	Euros			
	31/12/2024	Por acción	31/12/2023	Por acción
Beneficio neto recurrente	16.297.030	3,66	16.520.311	3,71
Valor neto de los activos	615.886.969	138,33	566.752.078	127,30
Costes	7.823.337		7.942.589	
Ingresos	37.372.685		34.978.460	
Ratio costes/ingresos	20,93%		22,71%	
Ratio de desocupación	8,36%		13,35%	
Rentabilidad neta	4,43%		4,42%	

Principales magnitudes al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

	Ejercicio	
	31/12/2024	31/12/2023
Rentas anualizadas (MM)	37,59	31,08
FFO (MM)	30,42	27,01
FFO (/acción)	6,83	6,07
GAV (MM)	849,46	741,71
NAV (MM)	615,89	566,75
ROA	2,49%	3,83%
ROE	4,72%	6,28%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r) (*)	228.380	234.987
% ocupación al cierre	86,53%	83,47%
Cartera de arrendamientos (MM)	266,65	269,43
WAULT	8,83	8,83
LTV	29,22%	23,25%
Deuda financiera neta (MM)	248,06	171,70
LTV (con deuda grupo)	27,44%	0,24
Deuda financiera neta (con deuda grupo) (MM)	232,86	177,97
Beneficio (euros/acción)	3,23	4,51
Dividendo (euros/acción)	2,90	3,58
Rentabilidad bruta vía dividendo	4,03%	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.
- **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 diciembre de 2024, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad han ascendido a 623.925.914 euros. Durante el ejercicio 2024, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

Inversiones: Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2024 en inmuebles ascienden a 53.617.226 euros (65.313.355 euros en el ejercicio 2023). Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente a las siguientes inversiones:

- Se han producido altas en construcciones en curso por importe de 51.573.833 euros correspondientes a los costes de reforma y rehabilitación de hoteles por importe de 8.542.526 euros, los edificios situados en la calle Valle de la Fuenfría, 3 (273.908 euros), Pradillo, 42 (25.927 euros) y Titán 13 (24.586 euros), así como en el Centro Comercial Sexta Avenida (9.532.773 euros) y a las obras de construcción del hospital y el hotel de Valdebebas en Madrid (33.174.113 euros), a cuya finalización serán explotados en régimen de arrendamiento por Sanitas S.A. de Hospitales y Meliá Hotels International, S.A., respectivamente. El hotel Meliá Ininside Madrid Valdebebas ha sido terminado en el tercer trimestre de 2024 y puesto en explotación de inmediato generando pues rentas desde ese mismo instante. El nuevo Hospital Sanitas Valdebebas abrirá sus puertas en 2025. Será el quinto Hospital de Sanitas en España, sede el primer Hospital Digital y será el primer centro sostenible con 100% de origen renovable. El nuevo Hospital contará con:
 - o Atención digital combinada con atención física para proporcionar a los pacientes el cuidado que necesiten.
 - o Entre los 300.000m² de instalaciones se encuentran tres unidades referentes: un Instituto de Oncología Avanzada con la última tecnología de radioterapia, un servicio de salud mental y un centro de rehabilitación avanzada.
 - o Ensayos Clínicos, el Hospital contará con una parte de investigación
 - o Además, el nuevo Hospital contará con el consumo del 100% de electricidad de origen renovable y bajo en emisiones, donde destaca la sostenibilidad para cuidar de la salud del entorno vinculada con la salud de las personas.

Todos estos activos están situados en Madrid.

- Adicionalmente, la Sociedad ha incurrido en costes por importe de 2.043.394 euros que han sido activados como coste de las inversiones inmobiliarias.

Desinversiones: Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 4.036.907 euros (3.715.702 euros en el ejercicio 2023). Las principales bajas del ejercicio 2024 corresponden a:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Vallecas Comercial I (11 unidades), Sanchinarro VII (1 unidad) y Sanchinarro VI (11 unidades) por un coste bruto de 4.036.907 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio conjunto de 953.914 euros, que ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2024.

Traspasos: Durante el ejercicio se han producido traspasos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias por importe de 44.706.276 euros (1.603.811 euros en 2023), como resultado de la finalización de obras de reforma de varios hoteles (8.623.069 euros), del edificio de oficinas de la calle Valle de la Fuenfría, 3 (376.222 euros), del edificio de oficinas de la calle Pradillo, 42 (25.927 euros) y de la finalización de la construcción del Meliá Ininside Madrid Valdebebas (35.681.058 euros).

Dividendos:

- **Dividendos de la Sociedad por pagar a los accionistas en el ejercicio 2025:**

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2024, que los Administradores de la Sociedad presentarán a los accionistas es la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2024	14.358.562
Reserva legal	1.435.856
Dividendos	12.922.706

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 2024, 2,90 euros por acción de los cuales ya se han pagado a cuenta 2,25 euros por acción en el dividendo a cuenta que se describe a continuación.

El 27 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2024 por un importe de 2,25 euros brutos por acción pagados el 30 de diciembre de 2024, lo que equivale a un importe total bruto de 10.000.000 euros.

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

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2023, que los Administradores de la Sociedad presentaron a los accionistas fue 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 propusieron a la Junta General de Accionistas fue la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2023, 3,58 euros por acción.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 233.040.180 euros (177.974.224 euros al 31 de diciembre de 2023). El detalle de esta es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
José Abascal, 41	8.094.000	8.892.000
Titán, 13	8.074.535	8.896.495
Conde de Peñalver, 16	5.242.931	5.776.643
Valle de la Fuenfría, 3	6.768.430	7.274.621
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	9.398.856	9.981.936
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	2.750.000	3.100.000
Arapiles 14	23.040.000	24.000.000
Hospital Sanitas Valdebebas	23.616.000	16.196.400
Hotel Meliá Innside Valdebebas	32.752.500	20.064.000
Deuda con garantía hipotecaria	119.737.252	104.182.095
Pólizas de crédito dispuestas	30.574	7.459.618
Préstamos a largo plazo	126.781.285	74.167.916
Costes de apertura periodificados	-432.490	-293.439
Intereses devengados pendientes de vencimiento	1.237.676	1.158.525
Derivado	3.049.996	-217.266
Deuda sin garantía real	130.667.041	82.275.354
Tesorería	-2.341.740	-4.753.455
Saldo Interco	- 15.205.849	-3.729.770
Deuda financiera neta	232.856.704	177.974.224

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 119.737.252 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 diversas entidades

financieras, y que al 31 de diciembre de 2024 están pendientes de vencimiento y amortización.

El LTV de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 es del 27,45% (23,90% al cierre de 2023).

Ingresos: Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 37.372.685 euros (34.978.460 euros al 31 de diciembre de 2023). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	31/12/2024	31/12/2023	"Growth"	"Like for Like Growth"
Hoteles	12.401.528	10.325.785	20,10%	20,10%
Oficinas	15.733.726	15.207.228	3,46%	-0,77%
Comercial	9.237.432	9.445.448	-2,20%	2,24%
Ingresos	37.372.685	34.978.460	6,84%	6,37%

Los ingresos por rentas han aumentado un 7% entre ejercicios (6% si eliminamos el efecto de las inversiones, desinversiones del ejercicio y las reformas).

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	
	2024	2023
Menos un año	37.589.125	31.075.627
Entre uno y cinco años	126.048.250	119.670.583
Más de cinco años	103.008.205	118.685.132
Total	266.645.580	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):

	WAULT	
	31/12/2024	31/12/2023
Hoteles	9,63	9,19
Oficinas	5,80	6,20
Comercial	9,49	9,88
Dotacional	10,00	10,00
Total Promedio	8,73	8,83

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 30.254.466 euros (27.876.281 euros al 31 de diciembre de 2023), esto es, un aumento del 9%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros		Variación %
	31/12/2024	31/12/2023	
Hoteles	10.867.033	9.087.130	20%
Oficinas	11.975.423	11.779.745	2%
Comercial	7.412.010	7.009.406	6%
NOI	30.254.466	27.876.281	9%

Al 31 de diciembre de 2024, **el Ebitda** es positivo y asciende a 29.549.349 euros (27.035.871 euros en diciembre de 2023), esto es, un aumento del 9%.

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de diciembre 2024 es negativo por importe de 10.625.795 euros (negativo por 2.537.749 euros en diciembre del 2023). El desglose de este es el siguiente:

- Los ingresos financieros derivados del sistema de financiación al grupo y externos han ascendido a 1.065.373 euros (641.590 euros en diciembre de 2023).
- Se han cobrado dividendos de las inversiones en Bolsa que mantiene la Sociedad por importe de 725.097 euros (671.387 euros en el ejercicio 2023).

- Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 8.723.640 euros (5.298.569 euros en diciembre de 2023) y se derivan de la financiación que la Sociedad mantiene con entidades de crédito y del sistema de financiación del grupo.
- La Sociedad ha realizado la valoración de su portfolio de acciones cotizadas que mantiene en su activo al cierre del ejercicio obteniendo un ajuste negativo en el valor por importe de 3.692.626 euros (positivo en 1.446.859 euros en el ejercicio 2023).

Al 31 de diciembre de 2024, **el Ebt** es positivo y asciende a 18.923.553 euros (24.498.122 euros en diciembre del 2023), esto es, un 23% de disminución entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 7.283.762 euros (6.436.901 euros en el mismo período del ejercicio anterior). El aumento del 13% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar durante el ejercicio 2024 y 2023.

Subvenciones: El ingreso por subvenciones asciende a 56.351 euros (56.351 euros en diciembre de 2023).

Deterioro/Reversión:

- Tras la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad no se han registrado deterioros en ninguno de los segmentos de activos pero si se han registrado reversiones de deterioros por importe de 832.522 euros, focalizado en el segmento Comercial. El impacto neto en la cuenta de resultados del ejercicio 2024 ha sido por tanto positivo por importe de 832.522 euros (negativo 108.609 euros en 2023).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Durante el ejercicio 2024 se han realizado las siguientes operaciones de desinversión:

- Venta de varios inmuebles con sus anejos correspondientes en Vallecas Comercial I (11 unidades), Sanchinarro VII (1 unidad) y Sanchinarro VI (11 unidades) por un coste bruto de 4.036.907 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un beneficio conjunto de 953.914 euros, que ha sido registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024, **el Ebt** es positivo y asciende a 14.358.562 euros (20.467.557 euros en diciembre del 2023), esto es, un 30% de disminución entre ejercicios.

Resultado neto: Al 31 de diciembre de 2024 ha sido positivo por importe de 14.358.562 euros (20.063.539 euros al 31 de diciembre de 2023) lo que supone un beneficio neto por acción de 3,23 euros (4,51 euros en diciembre de 2023), esto es, un 28% de disminución entre ejercicios.

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad ha encargado a Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., experto independiente, una valoración de sus activos, la cual ha sido emitida con fecha 14 de febrero de 2025, 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).

El resultado de dichas valoraciones ha generado un resultado neto positivo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 por importe de 832.522 euros (negativo 108.609 euros en el ejercicio 2023).

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, 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 311.495.750 euros (247.439.373 al 31 de diciembre de 2023) considerando en ambas cifras el valor residual actual de las dos edificaciones en curso, el hospital de Valdebebas y la Sexta avenida.

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias considerando la H.E.T. en el caso de los dos proyectos en curso al cierre del ejercicio 2024 asciende a 865.747.798 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) (*)	
	31/12/2024	31/12/2023
Hoteles (**)	245.291.109	211.158.528
Oficinas	304.600.854	304.822.198
Comercial	244.855.835	205.927.278
Dotacional (**)	71.000.000	74.000.000
Total	865.747.798	795.908.004

(*) El valor de mercado neto al 31 de diciembre de 2024 asciende a 844.124.613 euros (774.013.880 euros en 2023).

(**) En el caso del Hospital Sanitas Valdebebas y del Centro Comercial Sexta Avenida 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 cierre del ejercicio 2024 asciende a 849.463.522 euros (741.708.148 euros en el ejercicio 2023) siendo el valor neto de 841.954.503 euros (721.209.000 euros en el ejercicio 2023).

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 de 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
- Oficinas
- Comercial
- Otros

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 de 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 de 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 de 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

	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	12.401.528	15.733.726	9.237.432	-	37.372.685
Costes Indirectos	-1.534.495	-3.758.302	-1.825.422	-	-7.118.219
Margen Neto	10.867.033	11.975.423	7.412.010	-	30.254.466
Gastos generales	-233.982	-296.851	-174.284	-	-705.117
Ebitda	10.633.051	11.678.572	7.237.726	-	29.549.349
% s/ ingresos	85,74%	74,23%	78,35%	-	79,07%
Amortizaciones	-2.923.734	-3.259.598	-1.084.935	-15.496	-7.283.762
Subvenciones	56.351	-	-	-	56.351
Resultados extraordinarios	885.017	-	-	-	885.017
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	953.914	-	-	953.914
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	-	-	-
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-	823.489	-	-	823.489
Resultado financiero	-546.555	-3.014.294	-424.293	-6.640.654	-10.625.795
Ebt	8.104.130	7.182.084	5.728.498	-6.656.150	14.358.562
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
Resultado neto	8.104.130	7.182.084	5.728.498	-6.656.150	14.358.562
% s/ ingresos	65,35%	45,65%	62,01%	-	38,42%

Ejercicio 2023

	Euros				Total
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	
Ingresos	10.325.785	15.207.228	9.445.448	-	34.978.460
Costes Indirectos	-1.238.655	-3.427.483	-2.436.042	-	-7.102.179
Margen Neto	9.087.130	11.779.745	7.009.406	-	27.876.281
Gastos generales	-248.092	-365.376	-226.941	-	-840.410
Ebitda	8.839.037	11.414.369	6.782.465	-	27.035.871
% s/ ingresos	85,60%	75,06%	71,81%	-	77,29%
Amortizaciones	-2.288.731	-3.020.644	-1.112.065	-15.460	-6.436.901
Subvenciones	56.351	-	-	-	56.351
Resultados extraordinarios	4.585	-	-	-	4.585
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	2.463.710	-	-	2.463.710
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	-	-9.701	-9.701
Deterioro/Reversión activos inmobiliarios	-198.538	-	89.929	-	-108.609
Resultado financiero	-	-2.505.699	-294.890	262.839	-2.537.749
Ebt	6.412.704	8.351.736	5.465.440	237.678	20.467.557
Impuesto sociedades	-	-	-	-404.018	-404.018
Resultado neto	6.412.704	8.351.736	5.465.440	-166.340	20.063.539
% s/ ingresos	62,10%	54,92%	57,86%	-	57,36%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios, incluyendo el inmovilizado material en curso, al 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, es como sigue:

	Euros					
	31/12/2024			31/12/2023		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	12.401.528	33,18%	155.806.085	10.325.785	30%	135.536.452
Oficinas	15.733.726	42,10%	222.698.830	15.207.228	43%	228.032.522
Comercial	9.237.432	24,72%	108.881.823	9.445.448	27%	99.476.270
Dotacional	-	-	50.581.035	-	-	31.223.531
Total	37.372.685	100%	537.967.772	34.978.460	100%	494.268.775

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

	Euros			
	31/12/2024		31/12/2023	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	28.018.031	74,97%	26.283.435	75,14%
Huelva	9.354.654	25,03%	8.695.025	24,86%
Total	37.372.685	100%	34.978.460	100%

Adicionalmente, desde un **punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 31 de diciembre de 2024, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 87% (83% en 2023) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

	31/12/2024		31/12/2023	
	m2	Ocupación	m2	Ocupación
Hoteles	98.938	100%	99.408	100%
Oficinas	72.161	75%	76.277	71%
Comercial	38.008	67%	40.030	59%
Dotacional	19.273	100%	19.273	100%
Total	228.380	87%	234.987	83%

Durante el ejercicio 2024, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha aumentado en 4 puntos con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2023.

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 de locales comerciales 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	59,81	54,57
Ratio de operaciones pagadas	63,45	58,33
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,22	45,07
	Euros	
Total pagos realizados	53.053.751	32.966.886
Total pagos pendientes	6.520.935	13.040.320

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo 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	30,02	25,49
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	2.201	1.808
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	60,30%	60,11%
	Importe	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	27.611.701	17.222.302
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	52,04%	56,00%

6. Beneficios por acción

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

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Beneficio Neto	14.358.562	20.063.539
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	3,23	4,51

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.

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023, el beneficio básico y el diluido por acción son coincidentes.

El detalle de los dividendos por acción es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Dividendo bruto a los accionistas (*)	12.922.706	15.956.437
Dividendo bruto por acción	2,90	3,58
Rentabilidad bruta sobre cotización media del ejercicio	4,03%	5,28%
Rentabilidad bruta sobre valor nominal	4,84%	5,96%

(*) De cada ejercicio a pagar en el ejercicio siguiente (a excepción del dividendo a cuenta)

7. Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La compañía 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 PER 32 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 31 de diciembre 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

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. Si bien contempla la utilización de operaciones de cobertura con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de esta en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

En este sentido, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia es 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.

Con fecha 23 de mayo de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 18.432.000 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 23 de mayo de 2024 y el 23 de febrero de 2036, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 36.000.000 euros contratado en el ejercicio 2023 sobre el Hospital Sanitas Valdebebas que actualmente se encuentra en construcción.

Con fecha 23 de mayo de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 28.188.600 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 30 de junio de 2024 y el 30 de septiembre de 2035, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 33.000.000 euros contratado en el ejercicio 2022 sobre el Hotel Meliá Ininside Valdebebas que ha finalizado su construcción durante el 2024.

Con fecha 25 de julio de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 23.280.000 euros cada uno, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 26 de julio de 2024 y el 26 de octubre de 2037, vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 24.000.000 euros contratado en el ejercicio 2022 sobre el inmueble situado en la calle Arapiles 14 de Madrid.

Con fecha 5 de agosto de 2024, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (IRS con venta de CAP), por importe de 8.837.500 euros cada uno, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 26 de julio de 2024 y el 26 de octubre de 2032, vinculado a un préstamo personal por importe de 10.000.000 euros contratado en el ejercicio 2022 vinculado al inmueble situado en la calle Arapiles 14 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 2025

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2025 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 hospital sobre la parcela TER.02-178-A1, de uso terciario y dotacional, situada 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 puesta en explotación está prevista para antes de mediados de 2025. Así mismo, está prevista la finalización de las obras de remodelación integral del Centro Comercial Sexta Avenida.

El ejercicio 2025 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 cierre del ejercicio 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 diciembre de 2024 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2024 no se han producido hechos relevantes que sean preciso desglosar en este apartado a excepción de:

- Con fecha 10 de enero de 2025, la Sociedad ha renovado hasta el 10 de enero de 2026 un préstamo con garantía personal, por importe de 15.000.000 euros, con Banca March.

13. Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual sobre Remuneración de Consejeros

El Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros, que forman parte integrante del Informe de Gestión de Saint Croix Immobilier SOCIMI, S.A. del ejercicio 2024, quedan publicados en la fecha de formulación de los presentes Cuentas Anuales y son accesibles a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es) y de la página corporativa de la Sociedad (www.saintcroixhi.com).

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, las Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2024 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 31 de diciembre de 2024 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 febrero de 2025

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 Cuentas Anuales

La formulación de las presentes cuentas anuales e informe de gestión han sido aprobados por el Consejo de Administración, en su reunión del 28 de febrero de 2025 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General. Dichas cuentas y el informe de gestión están extendidos en 69 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 69 ambos inclusive, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Los Administradores de la Sociedad, abajo firmantes, manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales 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 febrero de 2025

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

BDO Auditores, S.L.P. es una sociedad limitada española independiente. Es miembro de la red internacional de BDO, constituida por empresas independientes asociadas de todo el mundo, y creada por BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2024. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

www.bdo.es

www.bdo.global

