



Saint Croix
Holding Immobilier,
Socimi, S.A.

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión
31 de marzo de 2025**



Índice

Informe de gestión	3
1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2025	4
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	9
3. Información Segmentada	10
4. Inversiones Inmobiliarias	12
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	12
6. Beneficios por acción	13
7. Adquisición de acciones propias	13
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	13
9. Principales riesgos de la Sociedad	13
10. Perspectivas ejercicio 2025	15
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	15
12. Hechos posteriores	15

Informe de gestión
Ejercicio 2025
(31 de marzo de 2025)

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Informe de gestión al 31 de marzo de 2025
1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2025

A continuación, se detallan las principales cifras al 31 de marzo de 2025 en comparación con el 31 de marzo de 2024.

Cuenta de resultados	Euros		
	31/03/2025	31/03/2024	+ / -
Ingresos	8.808.776	7.128.339	24%
Arrendamientos	8.738.074	7.110.962	
Prestaciones de servicios varios	70.702	17.377	
Gastos operativos	-919.211	-1.259.730	-27%
Net operating income (NOI)	7.889.565	5.868.609	34%
Gastos generales	-203.718	-133.293	53%
Ebitda	7.685.847	5.735.316	34%
Resultado financiero	-1.381.451	-4.532.159	70%
Ebtda	6.304.396	1.203.157	424%
Amortizaciones	-2.147.770	-1.653.468	
Subvenciones	14.088	14.088	
Otros resultados	2.886	3.817	
Resultado enajenación activos inmobiliarios	71.038	86.928	
Ebt	4.244.638	-345.478	
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	4.244.638	-345.478	

Indicadores sectoriales al 31 de marzo de 2025

	Euros					
	31/03/2025	Por acción	31/03/2024	Por acción	31/12/2024	Por acción
Beneficio neto recurrente	3.432.552	0,77	2.425.279	0,54	16.297.030	3,66
Valor neto de los activos	624.352.194	140,23	568.444.863	127,68	615.886.969	138,33
Costes	1.122.929		1.389.107		7.823.337	
Ingresos	8.808.776		7.128.339		37.372.685	
Ratio costes/ingresos	12,75%		19,49%		20,93%	
Ratio de desocupación	9,48%		14,43%		8,36%	
Rentabilidad neta	4,38%		4,44%		4,43%	

Principales magnitudes al 31 de marzo de 2025

	31/03/2025	31/03/2024	31/12/2024
Rentas anualizadas (MM)	37,67	33,58	37,59
FFO (MM)	7,66	5,74	30,42
FFO (/acción)	1,72	1,29	6,83
GAV (MM)	860,34	756,29	849,46
NAV (MM)	624,35	568,44	615,89
ROA	0,72%	-0,06%	2,49%
ROE	1,37%	-0,11%	4,72%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r) (*)	228.312	234.772	228.380
% ocupación al cierre	86,35%	85,38%	86,53%
Cartera de arrendamientos (MM)	264,51	279,97	266,65
WAULT	8,00	8,94	8,83
LTV	29,56%	24,04%	29,22%
Deuda financiera neta (MM)	254,53	179,95	248,06
LTV (con deuda grupo)	27,50%	24,60%	27,44%
Deuda financiera neta (con deuda grupo) (MM)	236,83	184,11	232,86
Beneficio (euros/acción)	0,95	-0,08	3,23
Dividendo (euros/acción)	-	-	2,90
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,03%

Definiciones de APM:

- **GAV:** Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios; NAV: Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios - deuda financiera neta +/- otros activos y pasivos entre los que se incluyen los créditos a empresas del grupo y asociadas.
- **NOI:** Ingresos operativos brutos - Gastos operativos.
- **Ebitda:** NOI - Resto de gastos generales.
- **Ebitda:** Ebitda - resultado financiero.
- **Beneficio neto recurrente:** Resultado de la Sociedad eliminando el resultado derivado de la venta de activos inmobiliarios, deterioros y reversiones, variación del valor razonable de instrumentos de patrimonio, así como el impacto del impuesto sobre sociedades.
- **Rentas anualizadas:** Previsión de las rentas que se van a generar por los activos inmobiliarios en propiedad a 12 meses vista desde la fecha de información en base las condiciones contractuales a dicha fecha.
- **Funds from operations (FFO):** Flujo de caja directo proveniente de las operaciones de la Sociedad, esto es, ingresos por arrendamiento menos gastos de explotación y excepcionales que suponga flujo de caja o movimiento de fondos.

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 31 de marzo de 2025, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 611.061.815 euros. Durante el ejercicio 2025, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

Inversiones realizadas por importe de 10.881.329 euros:

- Durante el ejercicio 2025, se han producido altas por importe de 10.881.329 euros, correspondiendo principalmente a las obras de reforma del Centro Comercial Sexta Avenida por importe de 4.360.479 euros, las obras de construcción del Hospital Sanitas Valdebebas por importe de 4.127.571 euros, ambos en Madrid, así como reformas del Hotel Vila Galé por importe de 1.954.408 euros, principalmente. Todas estas obras están en ejecución al 31 de marzo de 2025.

Desinversiones realizadas por importe de 213.081 euros:

- Durante el ejercicio 2025 se ha vendido 1 loft de la promoción de Sanchinarro VI (con sus respectivos anejos) que ha supuesto un beneficio neto en el período de 71.038 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 han presentado 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 han propuesto a la Junta General de Accionistas ha sido la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2024, 2,90 euros por acción de los cuales ya se pagaron 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.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2025 se ha aprobado el pago del dividendo restante por importe de 2.922.706 euros equivalente a 0,65 euros por acción.

- **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 236.827.049 euros (232.856.704 euros al 31 de diciembre de 2024). El detalle de esta es la siguiente:

	Euros	
	31/03/2025	31/12/2024
José Abascal, 41	7.182.000	8.094.000
Titán, 13	7.867.500	8.074.535
Conde de Peñalver, 16	5.108.500	5.242.931
Valle de la Fuenfría, 3	6.637.216	6.768.430
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	9.251.856	9.398.856
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	2.575.000	2.750.000
Arapiles 14	22.770.000	23.040.000
Hospital Valdebebas	23.616.000	23.616.000
Hotel Valdebebas	32.752.500	32.752.500
Deuda con garantía hipotecaria	117.760.572	119.737.252
Pólizas de crédito dispuestas	-	30.574
Préstamos a largo plazo	136.252.714	126.781.285
Costes de apertura periodificados	-435.461	-432.490
Intereses devengados pendientes de vencimiento	1.820.202	1.237.676
Derivado	1.095.795	3.049.996
Deuda sin garantía real	138.733.250	130.667.041
Tesorería	-1.959.934	-2.341.740
Deuda de Pryconsa	-17.706.839	-15.205.849
Deuda financiera neta	236.827.049	232.856.704

Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 117.760.572 euros (119.737.252 euros al 31 de diciembre de 2024) que se encuentra registrada en los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" y corresponden, principalmente, a préstamos con garantía hipotecaria contratados con CaixaBank, Banco Santander, Banca March y Kutxabank y que al 31 de marzo de 2025 están pendientes de vencimiento y amortización.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha procedido a la contratación de los siguientes préstamos:

- Con fecha 10 de enero de 2025, la Sociedad ha renovado un préstamo con garantía personal con Banca March de 15.000.000 euros con objeto de financiar su circulante. Dicho préstamo tiene vencimiento a 12 meses.
- Con fecha 3 de marzo de 2025, la Sociedad ha procedido a la cancelación de tres préstamos personales con Banco Santander por importe conjunto de 55.000.000 euros que vencían en diferentes fechas del año 2029 y que estaban referenciados a un tipo de interés fijo. Dichos préstamos han sido sustituidos por un nuevo préstamo con Banco Santander por importe de 65.000.000 euros a un tipo de interés variable con una cobertura de tipo de interés (swaption). Este nuevo préstamo vence el 3 de marzo de 2029 y se amortiza de una sola vez a vencimiento.

El LTV de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 es del 29,56% (29,22% al 31 de diciembre de 2024) siendo la LTV con deuda del grupo del 27,50% (27,44% al cierre anual del ejercicio 2024).

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al 31 de marzo de 2025, es el siguiente:

	Clasificación y tipo	Euros	Fecha de		Valor razonable	
		Nominal vivo	Inicio	Vencimiento	Activo	Pasivo
IRS	Cobertura tipo interés fijo a variable	5.386.500	01/04/2019	01/04/2026	89.515	-
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	32.505.500	30/06/2024	30/09/2035	-	788.019
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	27.216.000	23/05/2024	23/02/2036	-	750.974
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	8.450.000	26/07/2024	26/10/2032	-	40.396
IRS venta CAP	Cobertura tipo interés fijo a variable	22.770.000	26/07/2024	26/10/2037	69.210	320.862
Swaption	Cobertura tipo interés variable a fijo	65.000.000	03/03/2025	03/03/2029	774.341	128.609
Total					933.066	2.028.860

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

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

Ingresos: Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 8.808.776 euros (7.128.339 euros al 31 de marzo del 2024). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	31/03/2025	31/03/2024	+/-	"Like for Like L F L G
Hoteles	2.488.317	1.084.159	129,52%	62,68%
Oficinas	3.992.000	3.822.145	4,44%	4,44%
Comercial	2.328.459	2.222.036	4,79%	1,99%
Total	8.808.776	7.128.339	23,57%	12,88%

Los ingresos por rentas han aumentado un 24% entre ejercicios concentrada dicha diferencia en la actividad hotelera (130%) por el efecto de la entrada en explotación del Hotel Ininside Meliá Valdebebas desde septiembre de 2024 y del cambio de arrendatario en uno de los hoteles de Isla Canela (salida de Iberostar y entrada de Vila Galé). La actividad de oficinas ha aumentado un 4% por el efecto de la entrada en explotación del edificio situado en Valle de la Fuenfría 3 de Madrid con ESADE que compensa la vacancia del edificio de oficinas de la calle Orense 62 de Madrid. La actividad de activos comerciales aumenta de forma natural un 5%.

Con relación a la aplicación del criterio "Growth" y "LFLG", la variación entre años se reduce al 13% al eliminar el impacto de las rentas del Hotel Ininside Meliá Valdebebas, del Centro Comercial Sexta Avenida (situación transitoria y extraordinaria) y de los locales anejos al Hotel Ininside Meliá Valdebebas.

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

Arrendamientos operativos	Euros	
	Valor nominal	
Cuotas mínimas	31/03/2025	31/12/2024
Menos un año	37.665.245	37.589.125
Entre dos y cinco años	127.958.351	126.048.250
Más de cinco años	98.889.636	103.008.205
Total	264.513.232	266.645.580

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

Tipología	WAULT	
	31/03/2025	31/12/2024
Hoteles	9,54	9,63
Oficinas	5,73	5,80
Comercial	9,74	9,49
Dotacional	10,00	10,00
Total Promedio	8,00	8,73

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 7.889.565 euros (5.868.609 euros a 31 de marzo del 2024), esto es, un aumento del 34%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2025	31/03/2024
Hoteles	2.366.508	814.465
Oficinas	3.487.010	3.098.207
Comercial	2.036.048	1.955.938
NOI	7.889.565	5.868.609

Los costes indirectos que minoran los ingresos para calcular el NOI han disminuido un 27% pasando de 1.259.730 euros en el primer trimestre de 2024 a 919.211 euros al 31 de marzo de 2025.

Al 31 de marzo de 2025, **el Ebitda** es positivo y asciende a 7.685.847 euros (5.735.316 euros en marzo del 2024), esto es, un aumento del 34% entre ejercicios. Los gastos generales de la Sociedad que minoran el NOI para calcular el Ebitda han aumentado un 53% entre ejercicios pasando de 133.293 euros en el ejercicio 2024 a 203.718 euros al 31 de marzo de 2025.

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de marzo de 2025 es negativo por importe de 1.381.451 euros (4.532.159 euros negativo en marzo del 2024). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido a 150.494 euros (242.934 euros en marzo de 2024) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 5.437 euros (17.407 euros en marzo de 2024).
- Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 2.289.335 euros (1.945.822 euros en marzo de 2024) y se derivan de la financiación que la Sociedad mantiene con entidades de crédito por importe de 2.288.042 euros (1.862.625 euros en marzo 2024) y financiación del Grupo por 1.293 euros (83.197 euros en marzo de 2024).
- La Sociedad ha realizado la valoración de su portfolio de acciones cotizadas que mantiene en su activo al cierre del trimestre obteniendo un ajuste positivo en el valor por importe de 751.953 euros (2.846.679 euros negativo en el primer trimestre del ejercicio 2024).

	Euros		+/-
	31/03/2025	31/03/2024	
Ingresos financieros Grupo	150.494	242.934	-92.440
Ingresos financieros terceros	5.437	17.407	-11.970
Dividendos	-	-	-
Ingresos financieros	155.931	260.342	-104.410
Gastos financieros Grupo	-1.293	-83.197	81.904
Gastos financieros terceros	-2.288.042	-1.862.625	-425.416
Gastos financieros	-2.289.335	-1.945.822	-343.513
Resultado valoración activos financieros	751.953	-2.846.679	3.598.632
Total	-1.381.451	-4.532.159	3.150.709

Al 31 de marzo de 2025 **el Ebitda** es positivo y asciende a 6.304.397 euros (1.203.157 euros en marzo del 2024), esto es, un aumento del 424% entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 2.147.770 euros (1.653.468 euros al 31 de marzo de 2024).

Subvenciones: El ingreso por subvenciones asciende a 14.088 euros (14.088 euros en marzo de 2024).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Durante el ejercicio 2025 se ha vendido 1 loft de la promoción de Sanchinarro VI (con sus respectivos anejos) que ha supuesto un beneficio neto en el período de 71.038 euros (86.928 euros de beneficio al 31 de marzo de 2024).

Al 31 de marzo de 2025, el **Ebt** es positivo y asciende a 4.244.638 euros (345.478 euros de pérdida en marzo del 2024).

Resultado neto: El resultado neto a 31 de marzo del 2025 ha sido positivo por importe de 4.244.638 euros (345.478 euros de pérdida en marzo del 2024), lo que supone un beneficio neto por acción de 0,95 euros por acción (0,08 euros de pérdida en marzo de 2024).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad encargó a Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., experto independiente, una valoración de sus activos al 31 de diciembre de 2024, la cual fue emitida con fecha 14 de febrero de 2025, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones fueron realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se utilizaron 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 fueron realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

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

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

El resultado de dichas valoraciones generó un resultado neto positivo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 por importe de 832.522 euros.

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias considerando la H.E.T. en el caso de los dos proyectos en curso al 31 de marzo de 2025 asciende a 870.343.192 euros (865.747.798 euros al cierre del ejercicio 2024). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros) (*)	
	31/03/2025	31/12/2024
Hoteles (**)	247.618.806	245.291.109
Oficinas	304.664.777	304.600.854
Comercial	243.265.334	244.855.835
Dotacional (**)	74.794.275	71.000.000
Total	870.343.192	865.747.798

(*) El valor de mercado neto al 31 de marzo de 2025 asciende a 849.447.188 euros (844.124.613 euros en 2024).

(**) 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 31 de marzo de 2025 asciende a 860.343.192 euros (849.463.522 euros al 31 de diciembre de 2024) siendo el valor neto de 839.687.277 euros (829.068.816 euros en el ejercicio 2024).

3. Información Segmentada

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

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 2024 son los siguientes:

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

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

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

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

Cuenta de resultados segmentada

Ejercicio 2025 (31 de marzo)

31/03/2025	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	2.488.317	3.992.000	2.328.459	-	8.808.776
Costes Indirectos	-121.809	-504.990	-292.412	-	-919.211
Margen Neto	2.366.508	3.487.010	2.036.048	-	7.889.565
Gastos generales	-57.547	-92.322	-53.850	-	-203.718
Ebitda	2.308.961	3.394.688	1.982.198	-	7.685.847
% s/ ingresos	92,79%	85,04%	85,13%	-	87,25%
Amortizaciones	-1.047.320	-824.519	-271.234	-4.697	-2.147.770
Subvenciones	14.088	-	-	-	14.088
Resultados extraordinarios	2.886	-	-	-	2.886
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	71.038	-	-	71.038
Deterioros/Reversión	-	-	-	-	-
Resultado financiero	13.661	-217.208	-51.530	-1.126.373	-1.381.451
Ebt	1.292.275	2.424.000	1.659.434	-1.131.070	4.244.638
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
Resultado neto	1.292.275	2.424.000	1.659.434	-1.131.070	4.244.638
% s/ ingresos	51,93%	60,72%	71,27%	-	48,19%

Ejercicio 2024 (31 de marzo)

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

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 31 de marzo de 2025 es como sigue:

	Euros						
	31/03/2025			31/03/2024			31/12/2024
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto	Coste neto
Hoteles	2.488.317	28%	157.087.055	1.084.159	15%	143.460.300	155.806.085
Oficinas	3.992.000	45%	221.705.991	3.822.145	54%	227.322.355	222.698.830
Comercial	2.328.459	26%	112.970.475	2.222.036	31%	100.895.912	108.881.823
Dotacional	-	-	54.803.448	-	-	35.157.277	50.581.035
Total ingresos	8.808.776	100%	546.566.969	7.128.339	100%	506.835.844	537.967.772

Al 31 de marzo de 2025, un 28% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 45% por oficinas y el 26% restante por locales comerciales.

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

Zona	Euros			
	31/03/2025		31/03/2024	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	7.484.230	85%	6.394.800	90%
Huelva	1.324.546	15%	733.539	10%
Total	8.808.776	100%	7.128.339	100%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer trimestre de 2025 se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid concentra el 85 de los ingresos frente al 15% de Huelva.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 31 de marzo del 2025, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 86% (85% en marzo de 2024 y 87% en diciembre de 2024) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

	31/03/2025		31/12/2024	
	m2	Ocupación	m2	Ocupación
Hoteles	98.938	100%	99.408	100%
Oficinas	72.094	77%	76.062	77%
Comercial	38.008	62%	40.030	58%
Dotacional	19.273	100%	19.273	100%
Total	228.312	86%	234.772	85%

Al 31 de marzo del 2025, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 77%; los locales comerciales están alquilados en un 62%. Se han incluido en el cómputo de la ocupación los contratos para el arrendamiento futuro de las edificaciones a construir sobre los solares en construcción que aseguran el 100% de ocupación futura. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de

228.312 m2 alquilables.

Durante el ejercicio 2025, el índice de ocupación de los bienes inmuebles ha aumentado en 1 punto con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2024. Los niveles de ocupación están aún por debajo del objetivo debido a las obras de remodelación del Centro Comercial Sexta Avenida y de las adquisiciones realizadas en 2023 en oficinas (Julián Camarillo 19 y 21) con un índice de ocupación bajo.

4. Inversiones Inmobiliarias

Debido a la reciente compresión generalizada de las rentabilidades esperadas, la Sociedad busca nuevas operaciones de inversión diversificadas que le permita combinar altas rentabilidades en sectores donde no tiene presencia actualmente con rentabilidades en torno al 5% y 6% con buenos inquilinos y plazos medios o largos, así como alguna operación adicional de transformación y valor añadido de inmuebles para su posterior explotación en régimen de alquiler. La Sociedad mantendrá los actuales ingresos esperados que se obtienen de los contratos de arrendamiento en vigor dependiendo de la rapidez con la que se vayan reduciendo los efectos negativos de la pandemia, especialmente en el segmento de hoteles.

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

5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	2025	2024
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	69,66	66,58
Ratio de operaciones pagadas	63,45	64,34
Ratio de operaciones pendientes de pago	120,22	119,67
	Euros	
Total pagos realizados	53.053.712	41.548.815
Total pagos pendientes	6.520.974	1.752.690

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 2025 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:

	2025	2024
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	30,02	26,91
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	2.200	1.940
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	60,29%	56,81%
	Importe	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	27.611.662	20.707.627
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	52,04%	52,21%

6. Beneficios por acción

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

	Euros	
	31/03/2025	31/03/2024
Beneficio Neto	4.244.638	-345.479
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	0,95	-0,08

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período.

Por su parte, el beneficio por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la sociedad. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

7. Adquisición de acciones propias

Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

9. Principales riesgos de la Sociedad

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y en las políticas del Grupo donde consolida, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de marzo de 2025, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad tiene varios préstamos a largo plazo que financian, principalmente, activos a largo plazo, así como líneas de financiación de circulante a corto plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de esta y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

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, 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, 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.

Con fecha 3 de marzo de 2025, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (Swaption), por importe de 65.000.000 euros, cuyo periodo de vigencia es el comprendido entre el 3 de marzo de 2025 y el 3 de marzo de 2026 (primer tramo) y el 3 de marzo de 2029 (segundo tramo si se dan determinadas circunstancias), vinculado a un préstamo personal por importe de 65.000.000 euros contratado en el ejercicio 2025.

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 31 de marzo de 2025, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores

Desde el 31 de marzo de 2025 y hasta la fecha de aprobación de este informe de gestión no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar significativamente a la información detallada en este informe.

Madrid, 28 de abril de 2025

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado