

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER SOCIMI, S.A.  
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7. 4ª Planta  
28020 Madrid, España  
info@saintcroixhi.com  
www.saintcroixhi.com

De conformidad con lo establecido en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, la sociedad denominada SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. comunica el siguiente:

### **HECHO RELEVANTE**

Con fecha 28 de julio de 2016 y en la sede de la Sociedad se ha celebrado el Consejo de Administración de la misma en el que se han aprobado, entre otros, los resultados consolidados del Grupo correspondientes al primer semestre del ejercicio 2016.

Se adjunta resumen de la presentación de resultados consolidados del Grupo del primer semestre del ejercicio 2016.

Madrid, 28 de julio de 2016.

Atentamente,

---

D. Marco Colomer Barrigón  
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX  
HOLDING IMMOBILIER,  
SOCIMI, S.A.

---

Resultados consolidados  
al 30 de junio de 2016

# Índice

1. Operación de fusión	3
2. Resultados Consolidados 2T 2016	5
3. Indicadores EPRA	10
4. Inversiones inmobiliarias	11
5. Inversiones	12
6. Valor activos inmobiliarios y GAV	13
7. Valoración	14
8. Cartera de Arrendamientos	15
9. Endeudamiento	16
10. Programa Valores Renta Fija 2015	17
11. Vencimientos y estructura deuda	18
12. Dividendos 2016 con cargo a 2015	19

# Operación de fusión

En la reunión del **Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 1 de abril de 2016** se aprobaron por unanimidad los siguientes puntos:

- Proyecto de fusión por absorción por parte de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) de sus dos sociedades dependientes en las que participa en el 100% del capital social de las mismas, esto es, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. (ambas sociedades absorbidas).
- Convocatoria para el 19 de mayo de 2016 de la Junta General Extraordinaria de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. en la que, entre otros puntos, se someterá a la aprobación de los accionistas de la sociedad la mencionada operación de fusión.

En la reunión de la **Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 19 de mayo de 2016** se aprobaron los siguientes acuerdos:

- Fusión por absorción por parte de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) de sus dos sociedades dependientes en las que participa en el 100% del capital social de las mismas, esto es, COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U. e INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U. (ambas sociedades absorbidas), conforme al proyecto de fusión depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 8 de abril de 2016.
- Como consecuencia de lo anterior también se ha modificado el objeto social de la sociedad absorbente para dar cabida en el mismo a la adquisición, promoción y arrendamiento de bienes inmuebles.

# Operación de fusión

- La fusión tendrá efectos contables retroactivos desde el 1 de enero de 2016. El activo ya fusionado a dicha fecha asciende a 329.364.583 euros (dentro de los cuales se computa la tesorería de la misma por importe de 61.308.695 euros), el patrimonio neto fusionado asciende a 291.100.752 euros y la deuda financiera a 32.662.103 euros.
- Con fecha 1 de julio de 2016, se ha procedido a firmar ante Notario la escritura de fusión que a la fecha de publicación de este informe esta en proceso de inscripción en el Registro Mercantil.

# Resultados Consolidados 2T 2016

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	Euros		
	30/06/2016	30/06/2015	+ / -
Ingresos	8.471.450	9.051.188	-579.738
Margen neto	7.787.200	8.097.281	-310.081
<small>% / ingresos</small>	<b>91,92%</b>	<b>89,46%</b>	<b>2,46%</b>
<b>Ebitda</b>	<b>7.567.670</b>	<b>7.605.044</b>	<b>-37.374</b>
<small>% / ingresos</small>	<b>89,33%</b>	<b>84,02%</b>	<b>5,31%</b>
Amortizaciones	-2.301.749	-2.570.265	268.516
Subvenciones	57.092	54.358	2.734
Otros resultados	-73.745	-	-73.745
Resultado enajenaciones activos	-129.961	-31.301	-98.660
Deterioro/Reversión	129.961	-631.294	761.255
Resultado financiero	278.866	451.420	-172.554
<b>Ebt</b>	<b>5.528.134</b>	<b>4.877.962</b>	<b>650.172</b>
<small>% / ingresos</small>	<b>65,26%</b>	<b>53,89%</b>	<b>11,36%</b>
Impuesto sociedades	-	-	-
<b>Eat</b>	<b>5.528.134</b>	<b>4.877.962</b>	<b>650.172</b>
<small>% / ingresos</small>	<b>65,26%</b>	<b>53,89%</b>	<b>11,36%</b>

# Resultados Consolidados 2T 2016

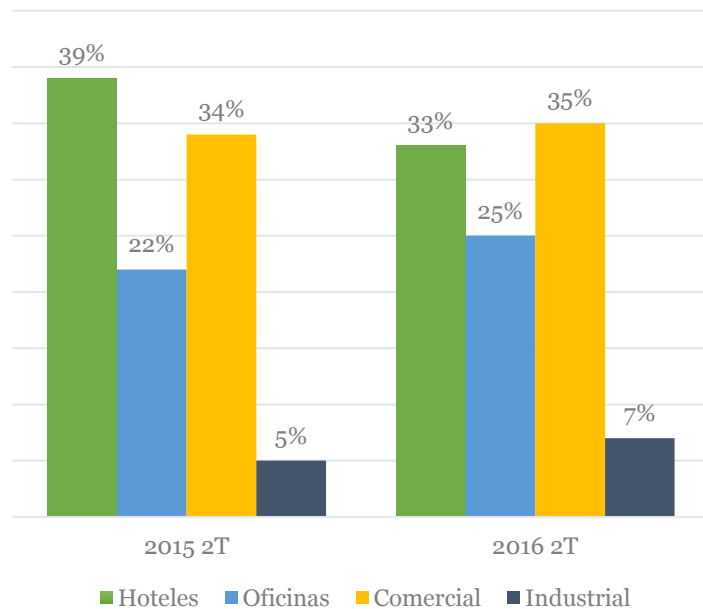
**Ingresos:** el Grupo ha obtenido unos ingresos por importe de **8.471.450 euros** (9.051.188 euros a 30 de junio de 2015) lo que supone una disminución de **-579.739 euros** entre ejercicios (**-6%**). Todos los ingresos del ejercicio 2016 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de 22.145 euros con origen en servicios (32.968 euros en junio de 2016).

Eliminando el efecto de las nuevas inversiones y desinversiones, la variación en ingresos ha sido de un **-1%**.

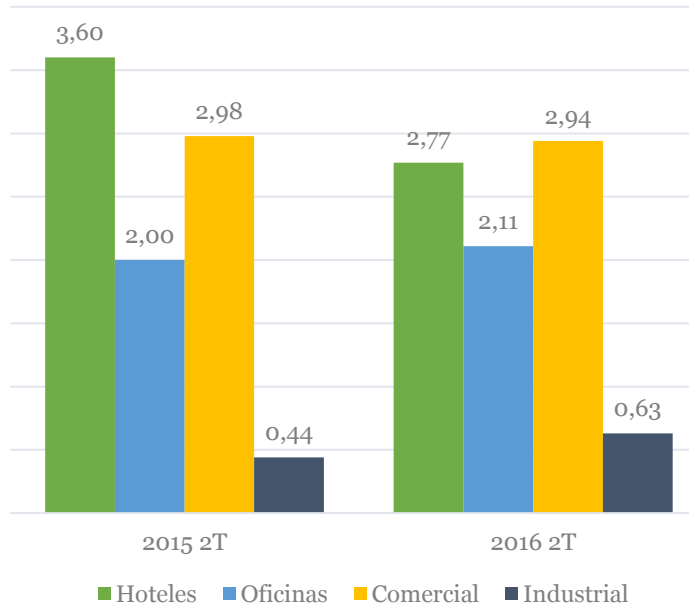
	Euros		Variación en %	
	30/06/2016	30/06/2015	“Growth”	“Like for Like Growth”
• Hoteles	2.765.790	3.596.594	-23,10%	-4,67%
• Oficinas	2.108.953	1.998.096	5,55%	+5,55%
• Comercial	2.940.092	2.982.740	-1,43%	-1,43%
• Industrial	634.471	440.790	43,94%	-0,92%
• Otros	22.145	32.968	-32,83%	-
<b>Total</b>	<b>8.471.451</b>	<b>9.051.188</b>	<b>-6,41%</b>	<b>-0,98%</b>

# Resultados Consolidados 2T 2016

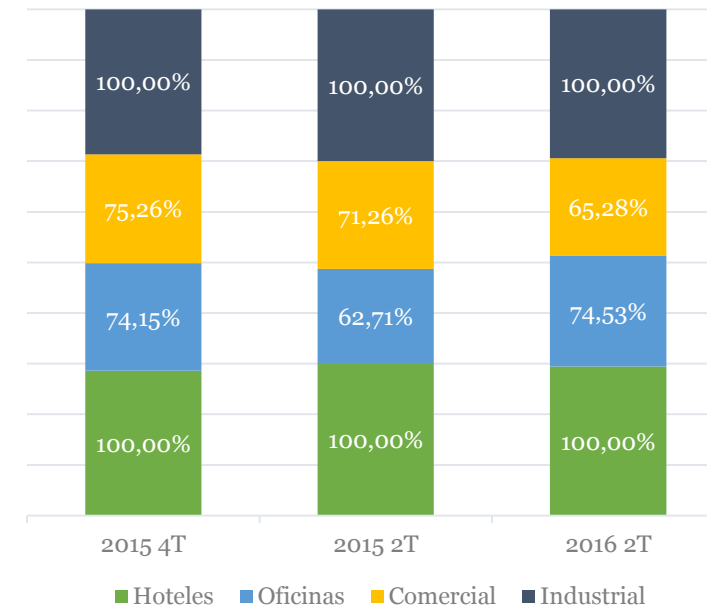
### % sobre ingresos



### Ingresos segmentos (MM €)

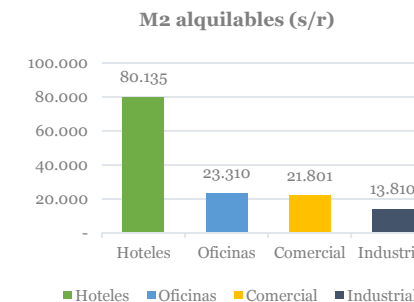


### % ocupación



**Ocupación:** Al 30 de junio de 2016, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del **90,26%** frente al 89,92% al 30 de junio de 2015 y del 91,18% al 31 de diciembre de 2015.

**Superficie alquilable:** Actualmente el grupo tiene en propiedad 139.056 m2 alquilables.





# Resultados Consolidados 2T 2016

**Margen neto:** el margen neto del Grupo es positivo y asciende a **7.787.200 euros** (8.097.281 euros en junio de 2015), esto es un **92%** de los ingresos en comparación con el 89% de junio de 2015 lo que supone un aumento de +2 puntos porcentuales sobre ingresos pero una disminución entre períodos del -3,83%.

**Ebitda:** es positivo y asciende a **7.567.670 euros** (7.605.044 euros en junio de 2015), esto es, un **89%** de los ingresos en comparación con el **84%** de junio de 2015 lo que supone un aumento de +5 puntos porcentuales sobre ingresos pero una disminución entre períodos del -0,49%.

**Deterioro/Reversión:** Al 30 de junio de 2016 se han revertido deterioros por importe de **129.961 euros** como resultado de las ventas de activos inmobiliarios realizadas en el primer semestre del ejercicio frente a los deterioros por importe de -631.293 euros del primer semestre de 2015.

**Resultado enajenación de activos:** Al cierre del primer semestre de 2016 se han vendido 2 oficinas en Coslada III y una en Sanchinarro VI que han generado una pérdida conjunta de **-129.961 euros** frente a las pérdidas por venta de activos inmobiliarios del ejercicio anterior por importe de -31.301 euros.

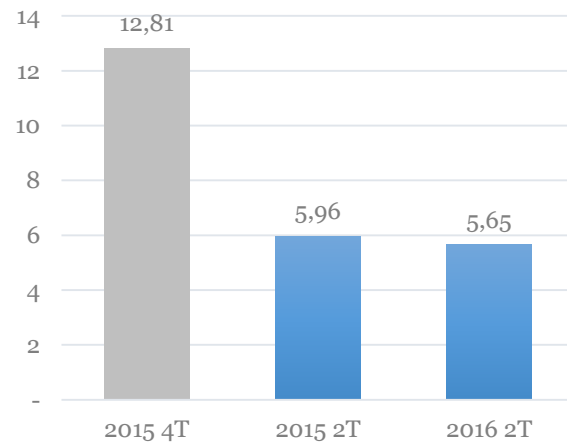
# Resultados Consolidados 2T 2016

**Resultado financiero:** como consecuencia de la política de financiación a Sociedades Vinculadas del excedente de tesorería, el Grupo ha generado en el ejercicio 2016 un resultado financiero neto positivo por importe de 278.866 euros [ingresos financieros por importe de 516.663 euros y gasto financiero por importe de -237.803 euros] (451.420 euros en junio de 2015).

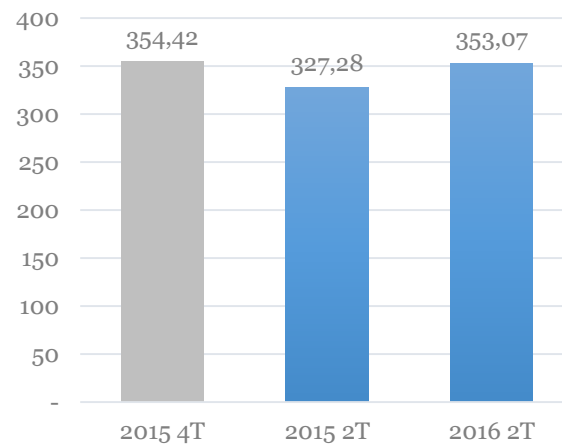
**Resultado neto:** Al 30 de junio de 2016, el Grupo ha obtenido un resultado neto consolidado positivo de **5.528.134 euros** frente a los 4.877.963 euros de junio de 2015, esto es, una mejora de **+650.172 euros**, un **+13% de mejora**.

# Indicadores EPRA

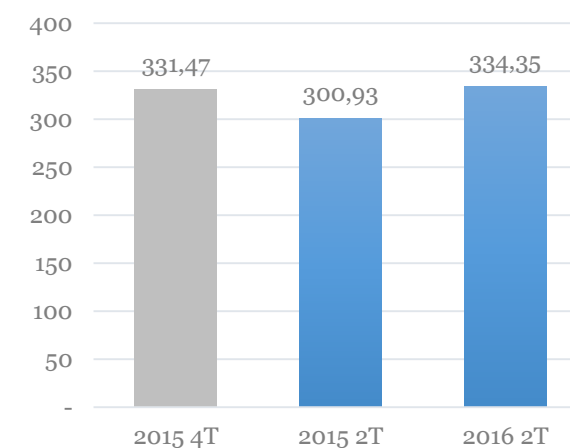
### Earning (MM €)



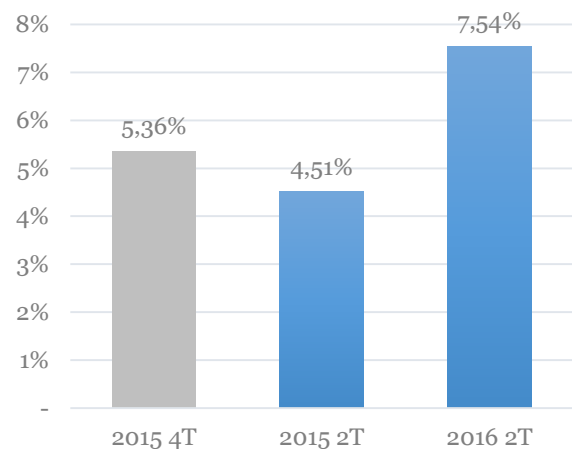
### NAV (MM €)



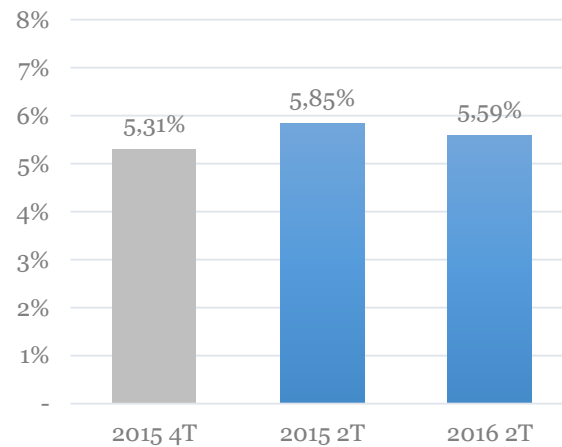
### NAV ajustado (MM €)



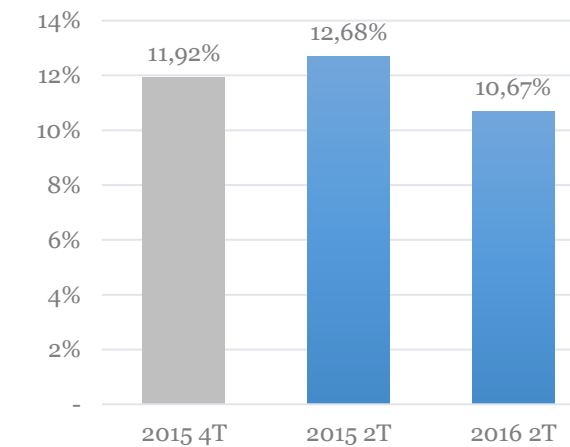
### % Vacancy rate



### % Net initial yield



### % Cost ratio



- El NAV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (18,72 MM € al 30 de junio de 2016)

# Inversiones inmobiliarias

	Euros				
	Saldo al 31/12/2015	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Saldo al 30/06/2016
Inmuebles arrendamiento	305.822.724	13.081.342	-622.405	3.903.146	322.184.807
Inversiones curso y anticipos	1.430.000	2.473.146	-	-3.903.146	-
<b>Total coste</b>	<b>307.252.724</b>	<b>15.554.488</b>	<b>-622.405</b>	<b>-</b>	<b>322.184.807</b>
Inmuebles arrendamiento	-27.612.952	-2.301.421	27.444	-	-29.886.929
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-27.612.952</b>	<b>-2.301.421</b>	<b>27.444</b>	<b>-</b>	<b>-29.886.929</b>
Inmuebles arrendamiento	-16.649.203	-	129.961	-	-16.519.242
<b>Total deterioro</b>	<b>-16.649.203</b>	<b>-</b>	<b>129.961</b>	<b>-</b>	<b>-16.519.242</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>262.990.569</b>	<b>13.253.067</b>	<b>-465.000</b>	<b>-</b>	<b>275.778.636</b>

Segmentos	Coste neto (Euros)	
	30/06/2016	31/12/2015
• Hoteles	108.289.446	106.879.025
• Oficinas	75.284.031	76.279.283
• Comercial	78.674.376	66.229.467
• Industrial	13.530.783	13.602.794
<b>Total</b>	<b>275.778.636</b>	<b>262.990.569</b>

# Inversiones

**Inversiones inmobiliarias:** Al 30 de junio de 2016, las inversiones inmobiliarias brutas del Grupo ascienden a **322.184.807 euros** (307.252.724 euros al 31 de diciembre de 2015). Ello implica un incremento del saldo entre años por importe de **14.932.083 euros** debido principalmente a:

## **1.- Inversiones realizadas por importe de 15.554.488 euros:**

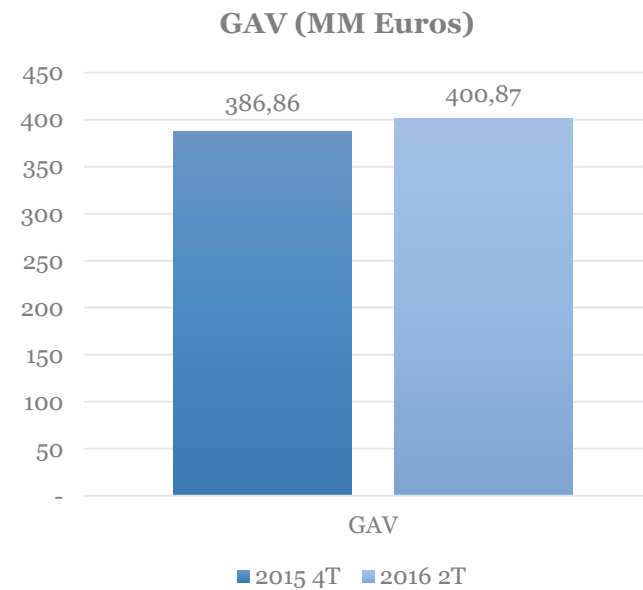
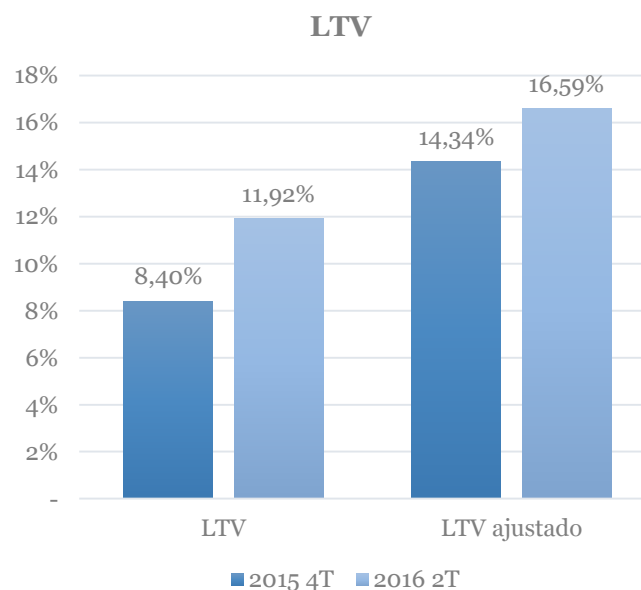
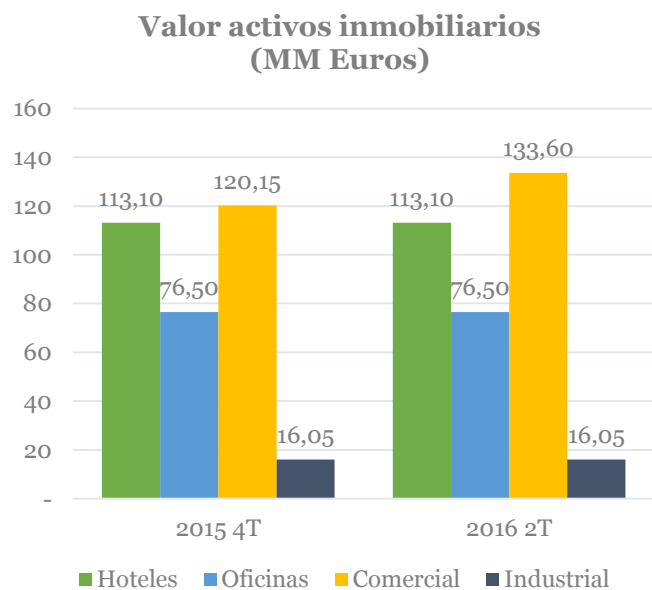
- **Reformas realizadas en los hoteles** por importe de 2.473.146 euros.
- **Adquisición de un local comercial.** El pasado 1 de marzo de 2016 se formalizó en escritura pública la adquisición de un local comercial sito en la calle Gran Vía 55 de Madrid. El pago de la operación de adquisición se realizó al contado y ascendió a 13.000.000 euros incluyendo el anticipo de 500.000 euros que se abonó en el ejercicio 2015 (13.455.000 euros con gastos de adquisición e impuestos). El mencionado local está situado en el denominado Edificio “LOPE DE VEGA” con accesos por la calle Gran Vía 55 y calle de Isabel la Católica 10. Tiene una superficie construida aproximada de 1.400 metros cuadrados.

## **2.- Desinversiones realizadas por importe de -644.405 euros:**

- **Ventas de oficinas (lofts).** Durante el primer semestre del año se han vendido 2 loft de la promoción de Coslada III y uno de la promoción de Sanchinarro VI (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de **-129.961 euros**. Dicho importe estaba íntegramente provisionado al cierre del ejercicio 2015.

# Valor activos inmobiliarios y GAV

- Las valoraciones de los activos del Grupo han sido realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Reino Unido (339.260.855 euros al 30 de junio de 2016 y 325.805.855 euros al 31 de diciembre de 2015).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada de **63.482.220 euros** (62.815.286 euros en 2015).



- LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela

# Valoración

- Desde el 21 de diciembre de 2011, la totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en el primer mercado de la Bolsa de Luxemburgo. Al cierre de 30 de junio de 2016, las acciones de la Sociedad cotizaban a **67,30 euros por acción** (63,80 euros por acción al cierre del ejercicio 2015) por lo que el valor de capitalización bursátil asciende a **299,63 millones de euros**.
- Teniendo en cuenta las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias, el valor por acción estaría en **79,30 euros por acción** (+32% sobre valor nominal y un 18% sobre el valor en Bolsa).

	<b>por acción</b>	<b>Euros Valoración</b>	<b>Vs. Nominal</b>
Valor nominal	60,10	267.577.040	
Valor patrimonio contable	64,74	288.235.505	+7,72%
Capitalización bursátil	67,30	299.632.858	+11,98%
Valor patrimonio con NAV	79,30	353.074.297	+31,95%

# Cartera de arrendamientos

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	Valor nominal	
	30/06/2016	31/12/2015
Menos de un año	18.958.505	18.651.518
Entre uno y cinco años	65.445.558	66.215.792
Más de cinco años	39.061.149	40.028.534
<b>Total</b>	<b>123.465.212</b>	<b>124.895.844</b>

Tipología	WAULT	
	30/06/2016	31/12/2015
• Hoteles	6,48	6,34
• Oficinas	6,32	5,42
• Comercial	8,45	6,88
• Industrial	11,58	12,00
<b>Total Promedio</b>	<b>7,72</b>	<b>6,70</b>

- El Grupo tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de **123.465.212 euros** (124.895.844 euros en 2015) sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.
- Así mismo, el WAULT es de 7,72 al cierre del 2T 2016 (6,70 en 2015).



# Endeudamiento

- El Grupo tiene una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de **37.793.893 euros** (32.448.765 euros en 2015), lo que supone un aumento de la misma entre años por importe de 5.345.128 euros. El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Titán, 13	14.875.525	15.206.092
Conde de Peñalver, 16	9.658.929	9.873.571
Plaza de España (Castellón)	4.023.862	4.614.203
<b>Deuda con garantía hipotecaria</b>	<b>28.558.316</b>	<b>29.693.866</b>
Pólizas de crédito dispuestas	4.945.220	2.946.662
Préstamos a largo plazo	4.755.294	-
Confirming	1.295.295	-
Intereses devengados pendientes de vencimiento	-	21.574
<b>Deuda sin garantía real</b>	<b>10.995.809</b>	<b>2.968.236</b>
Tesorería	-1.760.231	-213.339
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>37.793.893</b>	<b>32.448.763</b>

# Programa Valores Renta Fija 2015

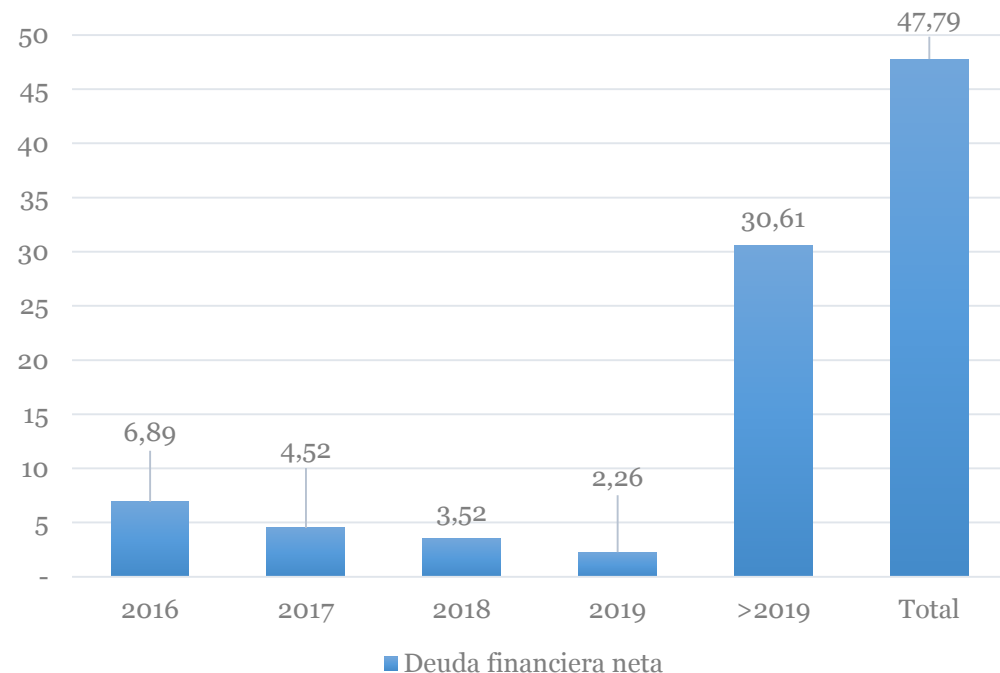
- Con fecha 30 de septiembre de 2015, la Sociedad registró en el Mercado Alternativo de Renta Fija (“MARF”) el documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo relativo a un “Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2015”. A estos efectos, la Sociedad ha sido calificada a efectos crediticios con una calificación de **BBB perspectiva estable (“investment grade”)**. El programa tiene una vigencia de 12 meses.
- Con fecha 23 de junio de 2016, la Sociedad ha realizado dos emisiones de Valores de Renta Fija contra el mencionado programa por importe conjunto de **10.000.000 euros**.

Características	Programa RF 2015	Bonos 2021	Bonos 2022
• Importe	80.000.000	8.000.000	2.000.000
• Plazo amortización	Entre 2 y 7 años	23-jun-21	23-jun-22
• Pago Cupón	Anual	Anual	Anual
• Valor unitario	≥ 100.000 euros	100.000	100.000
• Cupón	N/A	2,50%	2,50%
• TAE Emisor	N/A	2,72%	2,77%

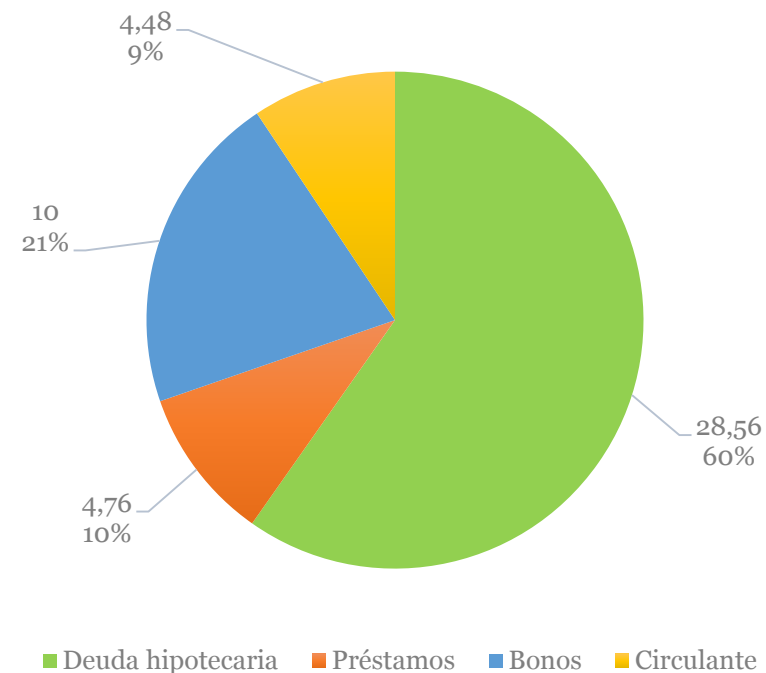
- Considerando la deuda financiera neta con entidades de crédito (37.793.893 euros) así como la deuda por obligaciones y bonos (10.000.000 euros), el LTV del Grupo al 30 de junio de 2016 es del **11,92%** (8,40% en 2015). Si adicionalmente incluimos la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (Ayamonte - Huelva) el LTV es del **16,59%** (14,34% en 2015).

# Vencimientos y estructura deuda

**Vencimiento deuda  
(MM Euros)**



**Estructura deuda  
[MM Euros; %]**



# Dividendos 2016 con cargo a 2015

## **1.- Dividendos de las Sociedades Dependientes pagados a la Sociedad Dominante en el ejercicio 2016:**

- El resultado neto positivo de la Sociedad Dependiente (COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.) al 31 de diciembre de 2015 ascendió a 18.498.617 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 1 de abril de 2016, se aprobó el pago a la Sociedad Dominante del dividendo del ejercicio 2015 por importe total de 14.799.010 euros.
- El resultado neto positivo de la Sociedad Dependiente (INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.) al 31 de diciembre de 2015 ascendió a 2.464.962 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 1 de abril de 2016, se aprobó el pago a la Sociedad Dominante del dividendo del ejercicio 2015 por importe total de 1.987.206 euros.

## **2.- Dividendos de la Sociedad Dominante pagados a los accionistas en el ejercicio 2016:**

- El resultado neto positivo de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2015 ascendió a 9.755.905 euros. En la Junta General Anual de la misma celebrada el 1 de abril de 2016, se aprobó el pago a sus accionistas de un dividendo bruto de 6.979.719 euros (1,57 euros por acción).

**Todos los dividendos descritos anteriormente se han abonado el 18 de abril de 2016**