

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 82 de la Ley del Mercado de Valores, **Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.** comunica el siguiente:

HECHO RELEVANTE

Con fecha 27 de julio de 2017 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 de la Sociedad correspondientes al segundo trimestre del ejercicio 2017.

Se adjunta resumen de la presentación de resultados de la Sociedad del segundo trimestre del ejercicio 2017.

Madrid, 27 de julio de 2017.

Atentamente,

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

Presentación de resultados
30 de junio de 2017

Índice

1. Cuenta de resultados	3
2. Inversiones inmobiliarias	10
3. Valor activos inmobiliarios y GAV	12
4. Evolución valor activos inmobiliarios	13
5. Evolución valor neto de los activos	14
6. Cartera de arrendamientos	15
7. Indicadores sectoriales	16
8. Valoración	18
9. Endeudamiento	19
10. Vencimientos y estructura deuda	20

Cuenta de resultados

	Euros		+/-
	30/06/2017	30/06/2016	
Ingresos	8.454.734	8.471.450	-0,20%
Net operating income (NOI)	7.750.762	7.787.200	-0,47%
Gastos generales	-180.908	-219.530	
Ebitda	7.569.854	7.567.670	0,03%
Resultado financiero	-157.606	278.866	
Ebtda	7.412.247	7.846.536	-5,53%
Amortizaciones	-2.418.116	-2.301.749	
Subvenciones	54.359	57.092	
Deterioro/Reversión	-7.312	-	
Otros resultados	-13.861	-73.745	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	-85.405	-	
Rdo. Enajenación activos financieros	441.239	-	
Ebt	5.383.151	5.528.134	-2,62%
Impuesto sociedades	-415.516	-	
Resultado neto	4.967.635	5.528.134	-10,14%

	Principales indicadores		
	30/06/2017	30/06/2016	31/12/2016
Rentas anualizadas (MM€)	21,62	20,51	20,36
FFO (MM€)	7,55	7,57	17,64
FFO (€/acción)	1,70	1,70	3,96
Valor activos inmobiliarios (MM€)	392,48	339,26	378,21
GAV (MM€)	440,99	400,87	435,11
NAV (MM€)	377,64	363,07	384,89
Activos en gestión s/r (número)	208	209	215
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	141.512	139.348	142.188
% ocupación al cierre	89,80%	90,26%	91,64%
WAULT	6,71	7,72	7,18
LTV	14,37%	9,43%	11,54%
LTV ajustado	17,32%	14,10%	15,29%
Deuda neta (MM€)	63,35	37,79	50,23
Beneficio (€/acción)	1,12	1,24	3,52
Dividendo (€/acción)	-	-	3,14
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,66%

Cuenta de resultados

	Euros		Variación en % "Growth"	"Like for Like Growth"
	30/06/2017	30/06/2016		
Hoteles	2.656.374	2.765.790	-3,96%	-3,96%
Oficinas	2.709.317	2.108.953	28,47%	7,87%
Comercial	2.422.461	2.940.092	-17,61%	-17,80%
Industrial	644.832	634.471	1,63%	1,63%
Otros	21.750	22.145	-1,78%	-
Ingresos	8.454.734	8.471.451	-0,20%	-5,39%

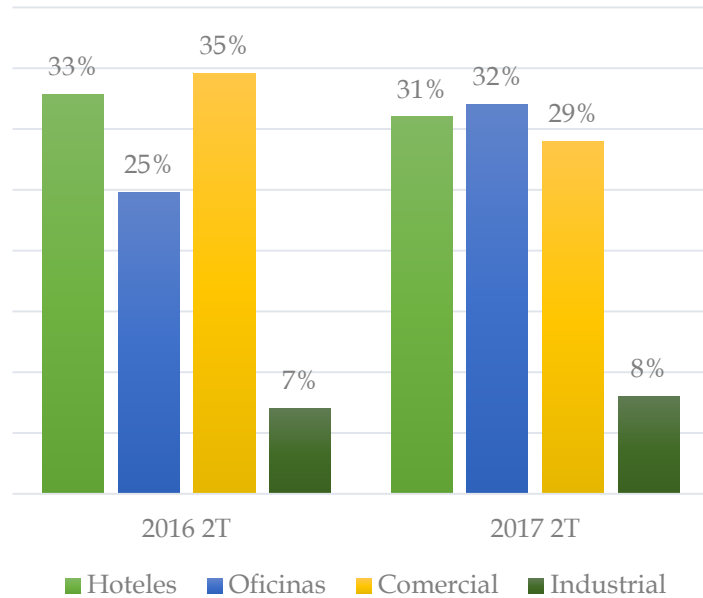
Ingresos: Al 30 de junio de 2017, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 8.454.734 euros (8.471.451 euros a 30 de junio de 2016) lo que supone una disminución de 16.717 euros entre ejercicios (un -0,20%), así como una disminución del -5,39% en términos de LFLG. En este sentido (LFLG), la variación principal se centra en el efecto de la inversión en Jose Abascal 41.

La variación de ingresos entre ejercicios se explica del siguiente modo:

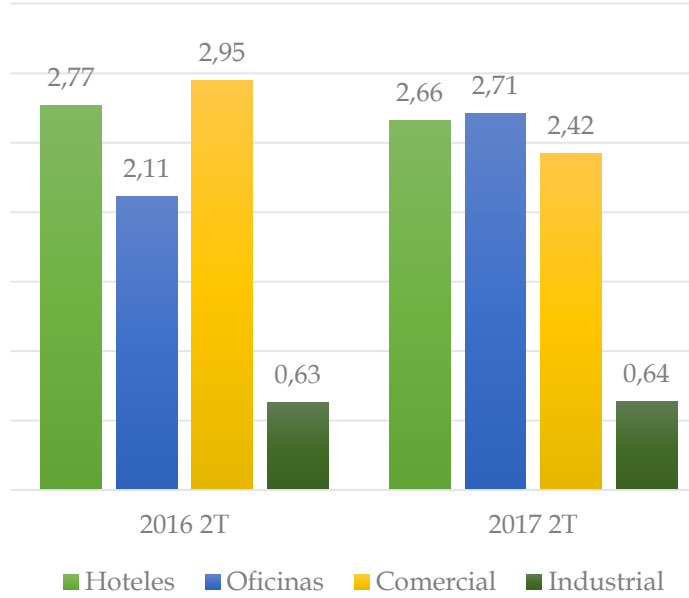
- **Hoteles:** Disminución del -3,96%. Los ingresos de todos los hoteles se han mantenido constantes entre los dos períodos, aumentando un 0,20% entre ejercicios. No obstante, el Hotel Barceló ha tenido una disminución de ingresos de 103.350 euros entre ambos ejercicios que se recuperará en el resto del año motivado por un tema de timing en la imputación de ingresos del ejercicio anterior (se había imputado siete meses en lugar de seis).
- **Oficinas:** Aumento del 28,47% debido a un mejor comportamiento de los niveles de ocupación de los loft de Sanchinarro, Coslada III y Vallecas Comercial I (80% actual frente al 75% del año anterior), así como al efecto positivo de la adquisición del edificio de oficinas de José Abascal 41 de Madrid.
- **Comercial:** Disminución del 17,61% debido a la rescisión del contrato de arrendamiento de los locales situados en Plaza de España, 5 (Castellón) que se encontraban alquilados a Inditex (Zara). Dicha rescisión ha tenido lugar con fecha 20 de enero de 2017 habiendo tenido un efecto negativo de 592.334 euros en los ingresos del primer semestre del año.
- **Industrial:** Aumento del 1,63% debido a un incremento de la renta de la nave de Daganzo de Arriba.

Cuenta de resultados

% sobre ingresos



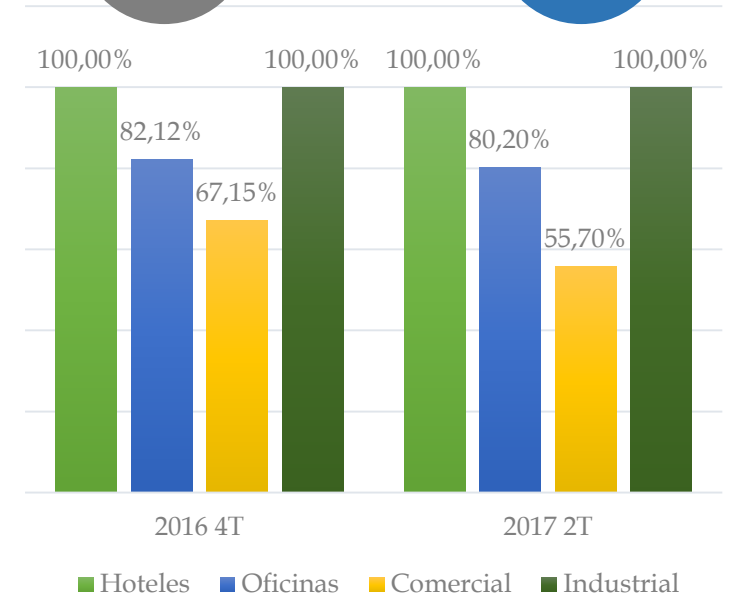
Ingresos segmentos (MM €)



91,64%

% ocupación

89,80%



Ocupación: Al 30 de junio de 2017, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 89,80% frente al 91,64% al 31 de diciembre de 2016.

Superficie bruta alquilable (S.B.A.): Actualmente la Sociedad tiene en propiedad 141.512 m2 alquilables (142.188 m2 alquilables al 31 de diciembre de 2016).

Cuenta de resultados

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 7.750.762 euros (7.787.200 euros al 30 de junio de 2016), esto es un 91,67% de los ingresos en comparación con el 91,92% de junio de 2016 lo que supone una disminución de -0,25 puntos porcentuales sobre ingresos y una disminución entre períodos del -0,47%.

	Euros		+/-
	30/06/2017	30/06/2016	
Hoteles	2.373.567	2.314.250	2,56%
Oficinas	2.401.552	1.980.025	21,29%
Comercial	2.326.462	2.875.849	-19,10%
Industrial	640.188	628.216	1,91%
Otros	8.993	-11.140	-
NOI	7.750.762	7.787.200	-0,47%

- Los Hoteles han pasado a ser, este semestre, los segundos en cuanto a contribución al NOI (antes eran los primeros) siendo las Oficinas ahora las primeras. A 30 de junio de 2017 esta contribución ha sido del 31%, similar a 2016 (30%) pero con un aumento entre ejercicios del 2,56%
- Las Oficinas aportan a 30 de junio de 2017 el 31% del NOI frente al 25% del año anterior. El aumento del 21,29% entre años se explica principalmente por la adquisición del edificio de José Abascal 41 alquilado en su totalidad y por el aumento de ocupación en lofts.
- El área Comercial contribuye al NOI un 30% (frente al 37% del 2016) con una disminución interanual del -19,10% debido al efecto de la rescisión del contrato de Plaza de España de Castellón en enero de 2017.
- El área Industrial aporta un 8% al NOI igual que el año anterior, habiéndose producido un aumento de un 1,90% entre ejercicios.

Cuenta de resultados

Ebitda: es positivo y asciende a 7.569.854 euros (7.567.670 euros en junio de 2016), esto es, un 89,53% de los ingresos en comparación con el 89,33% de junio de 2016 lo que supone un aumento de 0,20 puntos porcentuales sobre ingresos y un aumento entre períodos del 0,03%.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de junio de 2017 es negativo por importe de -157.606 euros (positivo en 278.866 euros en junio del 2016). Los ingresos financieros derivados del sistema de financiación al grupo han ascendido a 462.110 euros (496.832 euros en junio de 2016). Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 620.075 euros, incluyendo los costes asociados a la constitución del préstamo hipotecario asociado al edificio de oficinas de Jose Abascal 41 de Madrid (237.803 euros en junio de 2016).

Ebt da: Como consecuencia del efecto del resultado financiero negativo al 30 de junio de 2017 (positivo al 30 de junio de 2016), el Ebt da asciende a 7.412.247 euros frente a los 7.846.536 euros obtenidos en el ejercicio 2016, esto es, una reducción del 5,53% entre ejercicios.

Amortizaciones/Subvenciones: Las amortizaciones del ejercicio 2017 han ascendido a 2.418.116 euros frente a los 2.301.749 euros del ejercicio anterior. El aumento entre ejercicios del 5,06% se debe al movimiento normal de inversiones entre ambos períodos. Asimismo se han aplicados las subvenciones habituales vinculadas a activos por importe de 54.359 euros (57.092 en el ejercicio anterior).

Deterioro/Reversión: Se han dotado deterioros de créditos comerciales por importe de 7.312 euros (0 euros en junio del 2016).

Cuenta de resultados

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de junio de 2017 se han vendido 6 loft de Sanchinarro VII, 2 lofts en Coslada III y 1 en Sanchinarro VI, que no han generado pérdida neta habida cuenta de que estaba ya provisionada al cierre del ejercicio 2016. Asimismo, en los primeros seis meses del ejercicio 2017 se ha producido la venta de un edificio situado en la calle San Antón de Cáceres cuyo coste neto de amortizaciones y deterioros ascendía a 3.000.405 euros. El importe de la venta ha ascendido a 2.915.000 euros por lo que, en consecuencia, ha supuesto una pérdida de 85.405 euros.

Resultado enajenación de activos financieros: Al 30 de junio de 2017 se han obtenido resultados positivos por importe de 441.239 euros como resultado de la venta de la totalidad de las acciones de otras SOCIMI que se encontraban registradas en el balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016.

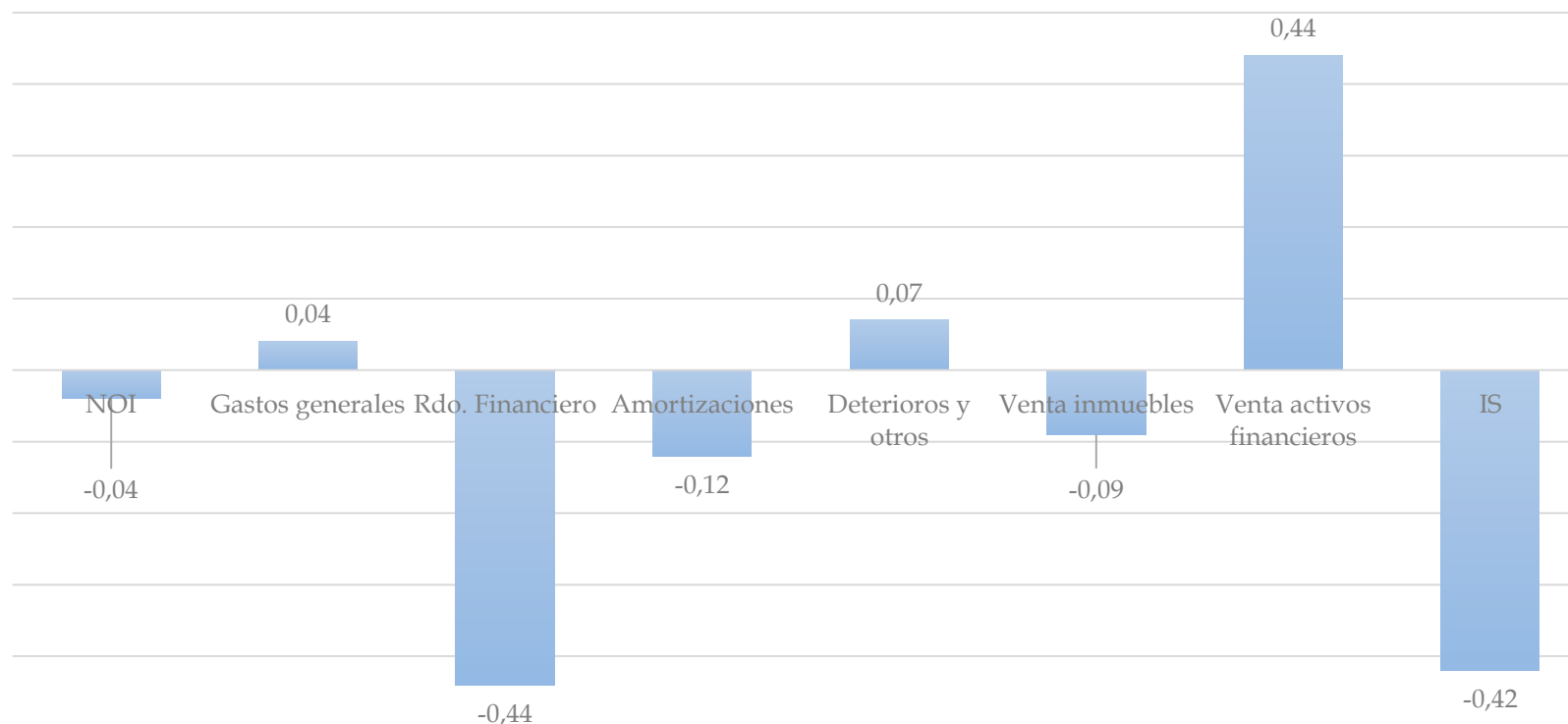
Impuesto de sociedades: La Sociedad ha vendido en el primer semestre de 2017 la totalidad de las acciones que tenía al cierre del ejercicio 2016 sobre otras SOCIMI cotizadas. La plusvalía real obtenida en este primer trimestre ha sido de 1.697.583 euros siendo el impacto en la cuenta de resultados del semestre de 441.239 euros, dado que al cierre del ejercicio 2016, como consecuencia de la valoración de la inversión realizada, se reconoció un beneficio de 1.256.304 euros. El gasto por impuesto de sociedades asciende a 415.516 euros calculado al tipo impositivo general del 25% sobre el beneficio real obtenido neto de bases imponibles negativas pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2016 por importe de 35.519 euros.

Resultado neto: Al 30 de junio de 2017 ha sido positivo por importe de 4.967.635 euros (5.528.135 euros al 30 de junio de 2016) lo que supone un beneficio neto por acción de 1,12 euros (1,24 euros en junio de 2016).

Cuenta de resultados

Resultado neto: Al 30 de junio de 2017 ha sido positivo por importe de 4.967.635 euros (5.528.135 euros al 30 de junio de 2016), esto es, una disminución entre períodos del -10,14%, lo que supone un beneficio neto por acción de 1,12 euros (1,24 euros en junio de 2016). La explicación de la variación del resultado entre años es como sigue:

Explicación resultados interanuales (MM€)
-0,56 MM€ [-10,14%]



Rdo. Neto
 06.2016
 5,53 MM€

Rdo. Neto
 06.2017
 4,97 MM€

Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias: Al 30 de junio de 2017, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 354.283.777 euros. Durante el ejercicio 2017, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

1.- Inversiones realizadas por importe de 19.435.212 euros:

- **Reformas realizadas en los hoteles** por importe de 268.391 euros.
- **Costes asociados a las inversiones del 4º trimestre de 2016 (José Abascal 41)** por importe de 417.259 euros.
- **Adquisición de oficinas.** Con fecha 7 de febrero de 2017 se produce la adquisición de un edificio situado en la calle Orense, 62 de Madrid, compuesto por un local comercial de 705 metros cuadrados útiles, un local para oficinas compuesto de 894 metros cuadrados útiles y 11 plazas de garaje. El precio global de la compraventa ascendió a 3.047.950 euros.
- **Adquisición de un local comercial.** Con fecha 10 de febrero de 2017, se produce la adquisición de dos locales comerciales situados en la calle Goya 59 de Madrid, con una superficie construida de 423 y 439 metros cuadrados respectivamente y dos plazas de garaje. El precio global de la compraventa asciende a 15.611.986 euros.
- **Otros.** En el ejercicio 2017 se han producido altas por importe de 89.626 euros, correspondientes a las reformas que se están llevando a cabo en el edificio situado en la calle Orense 62 de Madrid por importe de 50.025 euros, y en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 39.601 euros que están actualmente bajo un programa de remodelación. En el caso de Pradillo 42, el presupuesto de remodelación asciende a 3.700.000 euros mientras que en el de Orense 62 es de 1.360.000 euros. Por último mencionar que el edificio situado en Jose Abascal 41 será objeto de reforma integral cuyas obras se iniciarán en el próximos meses y cuyo presupuesto a día de hoy asciende a 4.300.000 euros.

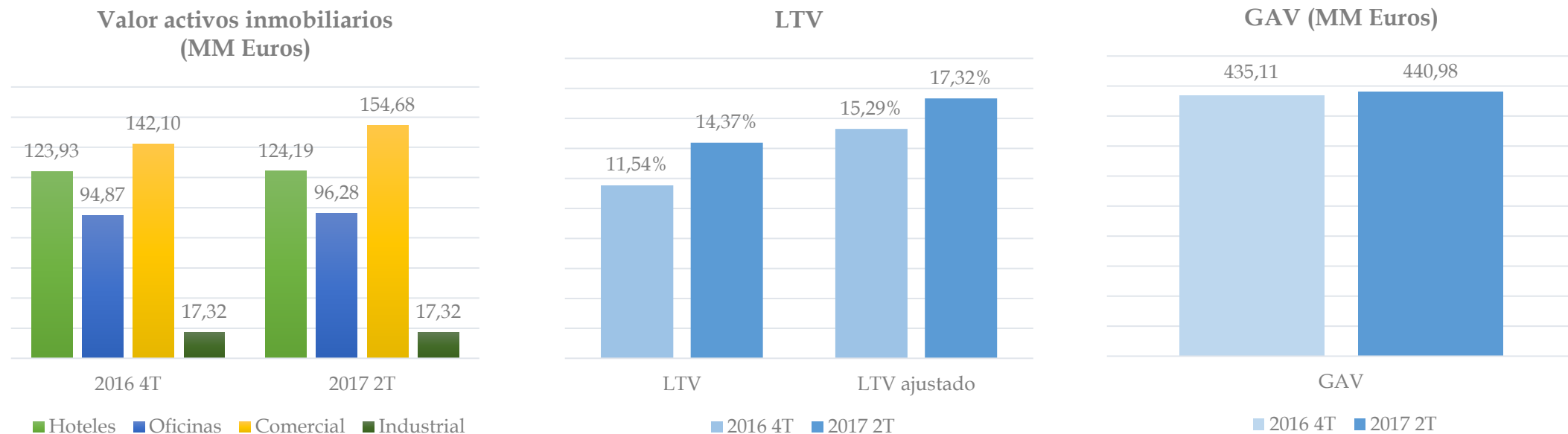
Inversiones inmobiliarias

2.- Desinversiones realizadas por importe de 5.978.860 euros:

- **Venta de un edificio situado en la calle San Antón de Cáceres.** El coste neto de amortizaciones y deterioros de dicho inmueble ascendía a 3.000.405 euros. El importe de la venta ha ascendido a 2.915.000 euros por lo que, en consecuencia, ha supuesto una pérdida de 85.405 euros.
- **Ventas de oficinas (lofts).** Venta de varios inmuebles en Sanchinarro VI por importe de 201.176 euros y Sanchinarro VII por importe de 1.392.074 euros, así como a la venta de varias oficinas en Coslada III por importe de 426.374 euros, que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta no han generado ningún resultado neto al 30 de junio de 2017.

Valor activos inmobiliarios y GAV

- Las valoraciones de los activos de la Sociedad 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 (392.477.924 euros al 30 de junio de 2017 y 378.214.861 euros al 31 de diciembre de 2016).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada de 86.986.793 euros (85.191.329 euros al 31 de diciembre de 2016) un 2% más.

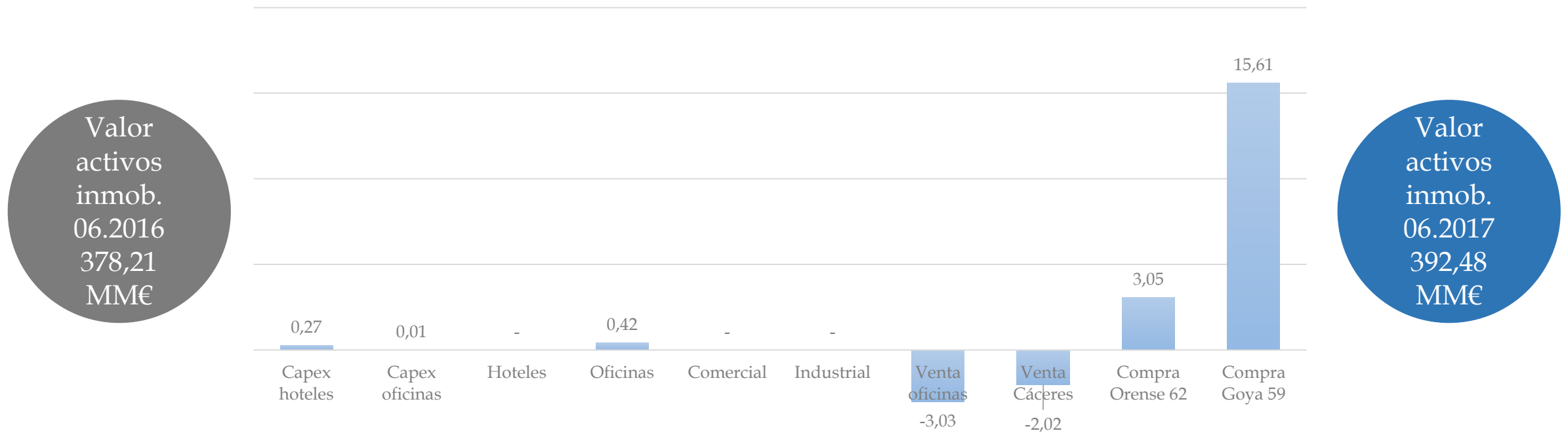


- LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (13.040.406 euros al 30 de junio de 2017 y 16.289.049 euros al 31 de diciembre de 2016).

Evolución valor activos inmobiliarios

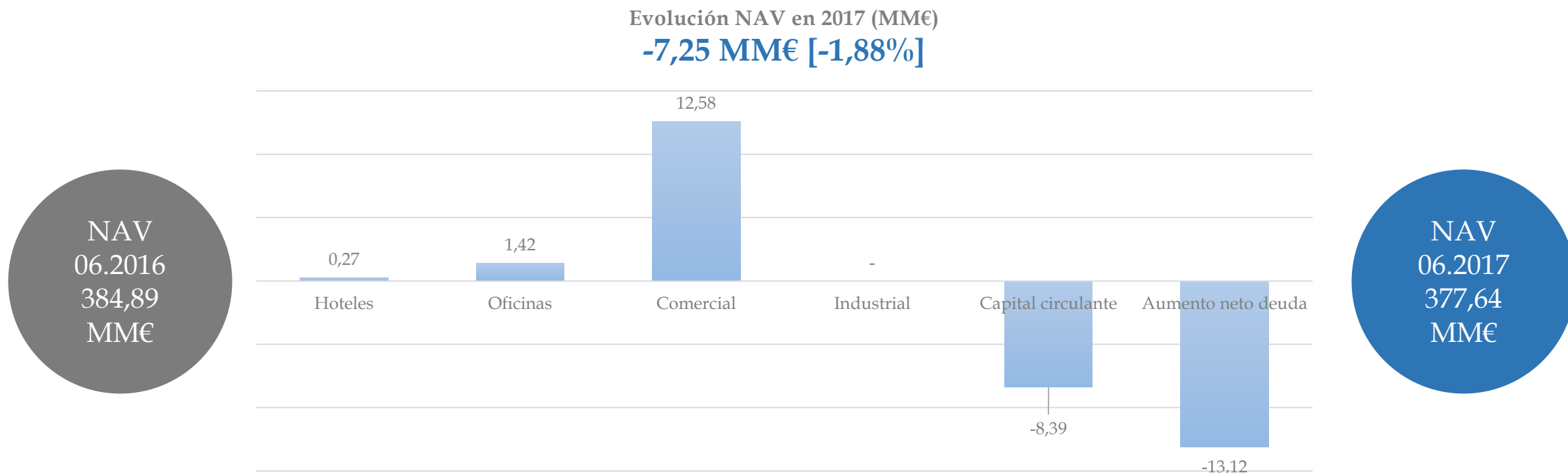
- El valor de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2017 asciende a 392.477.924 (378.214.861 euros al 31 de diciembre de 2016) lo que supone un aumento de 14.263.063 euros en el ejercicio 2017. El detalle de dicho aumento de valor es el siguiente:

Evolución del valor activos inmobiliarios en 2017 (MM€)
+14,26 MM€ [+3,77%]



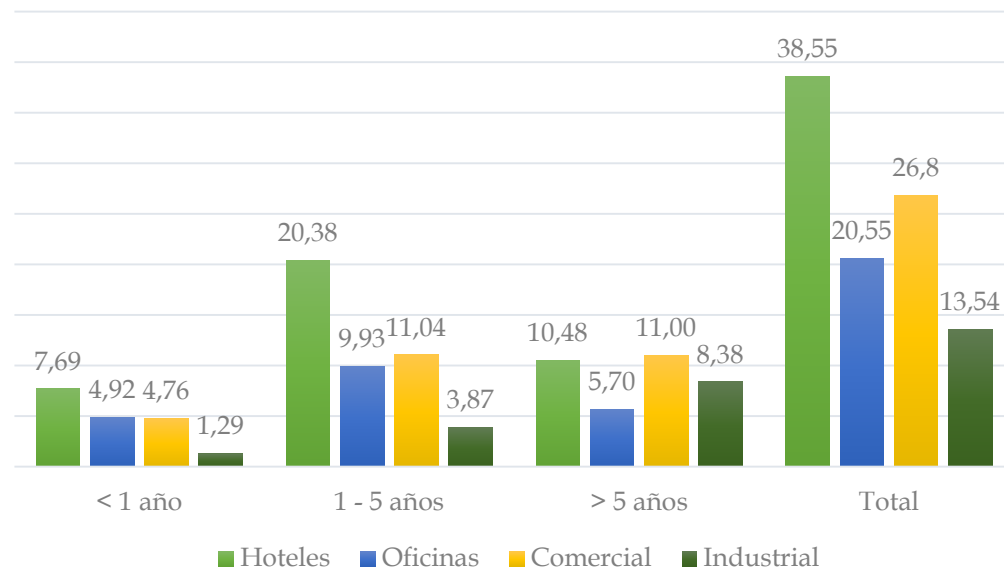
Evolución valor neto de los activos

- El valor neto de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2017 es de 377.636.905 euros (384.886.303 euros al 31 de diciembre de 2016) lo que supone una disminución de 7.249.398 euros en el ejercicio 2017. El detalle de dicha variación de valor es el siguiente:



Cartera de arrendamientos

Cartera de arrendamientos
(MM Euros)



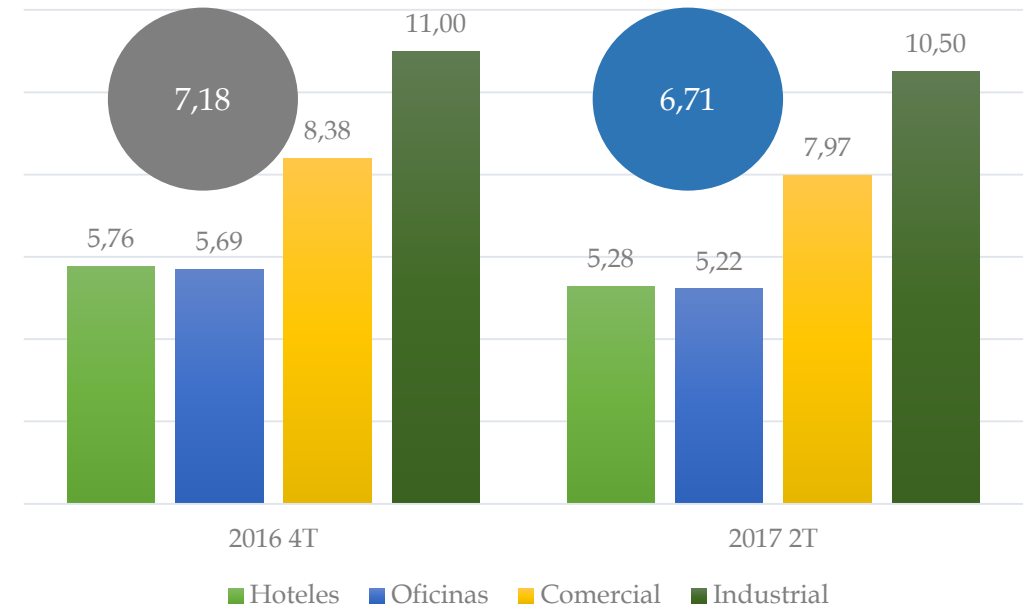
18,66 MME

45,22 MME

35,56 MME

99,44 MME

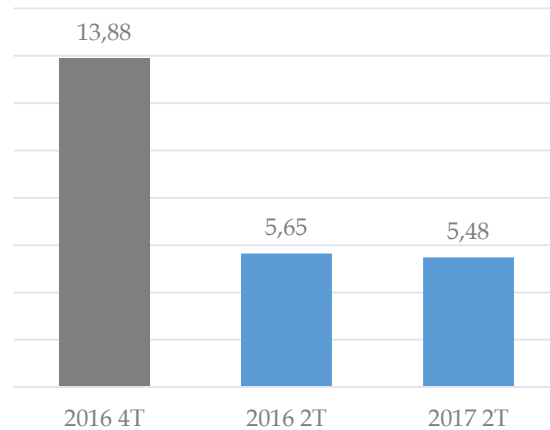
WAULT por tipología [6,71 vs. 7,18]



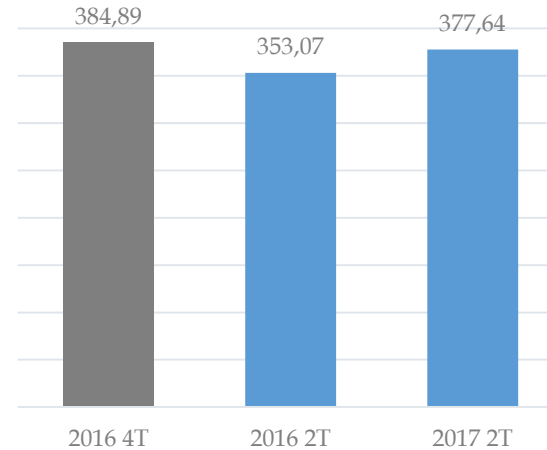
- La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 99.435.589 euros (103.406.908 euros en 2016) sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.
- Así mismo, el WAULT es de 6,71 al 30 de junio de 2017 (7,18 al 31 de diciembre de 2016).

Indicadores sectoriales

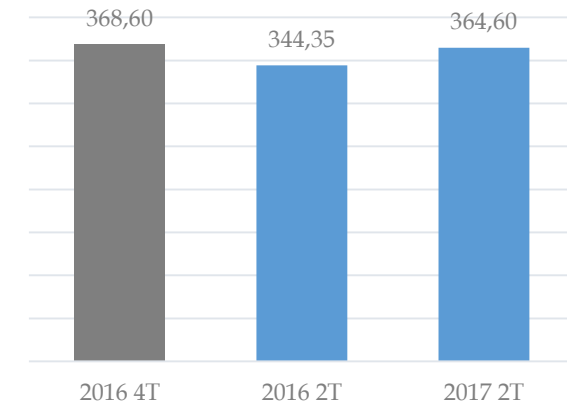
Beneficio neto recurrente (MM €)



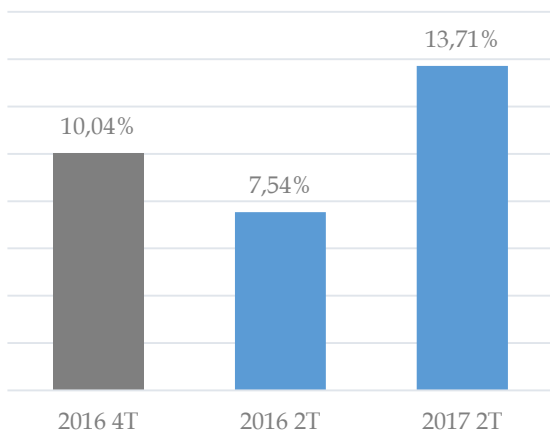
Valor neto de los activos (MM €)



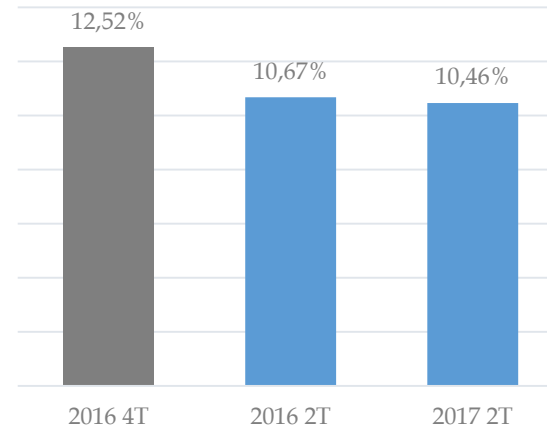
Valor neto de los activos ajustado (MM €)



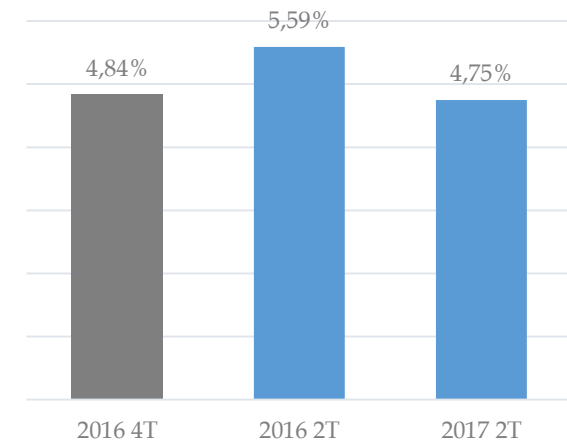
Ratio de desocupación



Ratio costes/ingresos



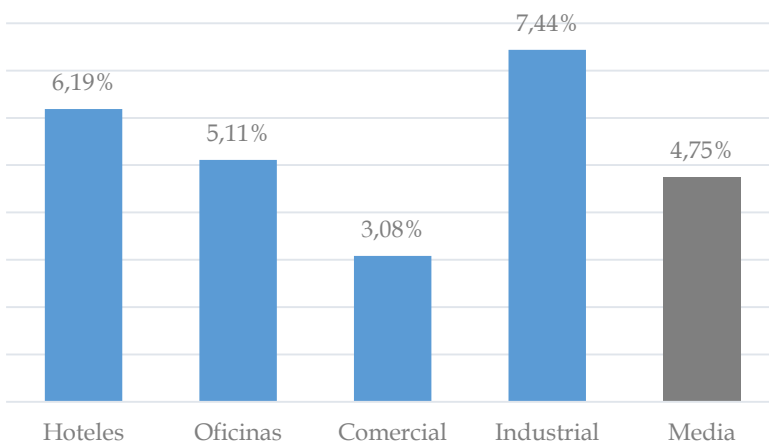
Rentabilidad neta



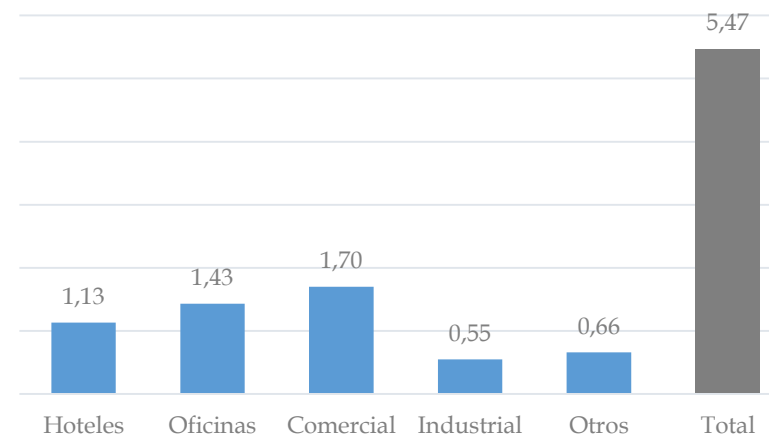
- El valor neto de los activos ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela.

Indicadores sectoriales

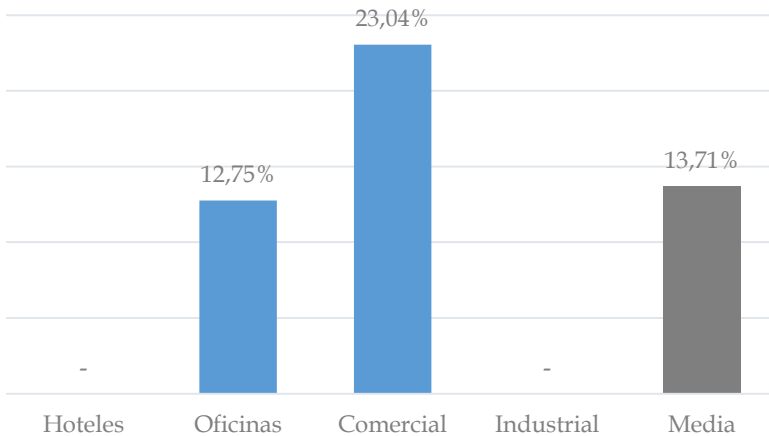
Rentabilidad neta



Beneficio neto recurrente (MM€)



Ratio de desocupación



- **Rentabilidad neta:** El Industrial es el área que mayor aporte tiene en la rentabilidad global de las inversiones seguido de los Hoteles, Oficinas y Comercial.
- **Beneficio neto recurrente:** Las actividades de Hoteles, Oficinas y Comercial son las que más aportan al beneficio recurrente de la Sociedad.
- **Ratio de desocupación:** El área Comercial está por encima de la media debido a la vacancia de Gran Vía 55 (Madrid) Pza. España (Castellón) y Goya 59.

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 30 de junio de 2017, las acciones de la Sociedad cotizaban a **71,50 euros por acción** (70,00 euros por acción al cierre del ejercicio 2016) por lo que el valor de capitalización bursátil asciende a **318,33 millones de euros**.
- Teniendo en cuenta las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias, el valor por acción estaría en **84,82 euros por acción** (+41% sobre valor nominal y un +19% sobre el valor en Bolsa).

	Euros		
	Por acción	Valoración	Vs. Nominal
Valor nominal	60,10	267.577.040	
Valor patrimonio contable	65,28	290.650.112	8,62%
Capitalización bursátil	71,50	318.332.086	18,97%
Valor patrimonio con NAV	84,82	377.635.350	41,13%

Endeudamiento

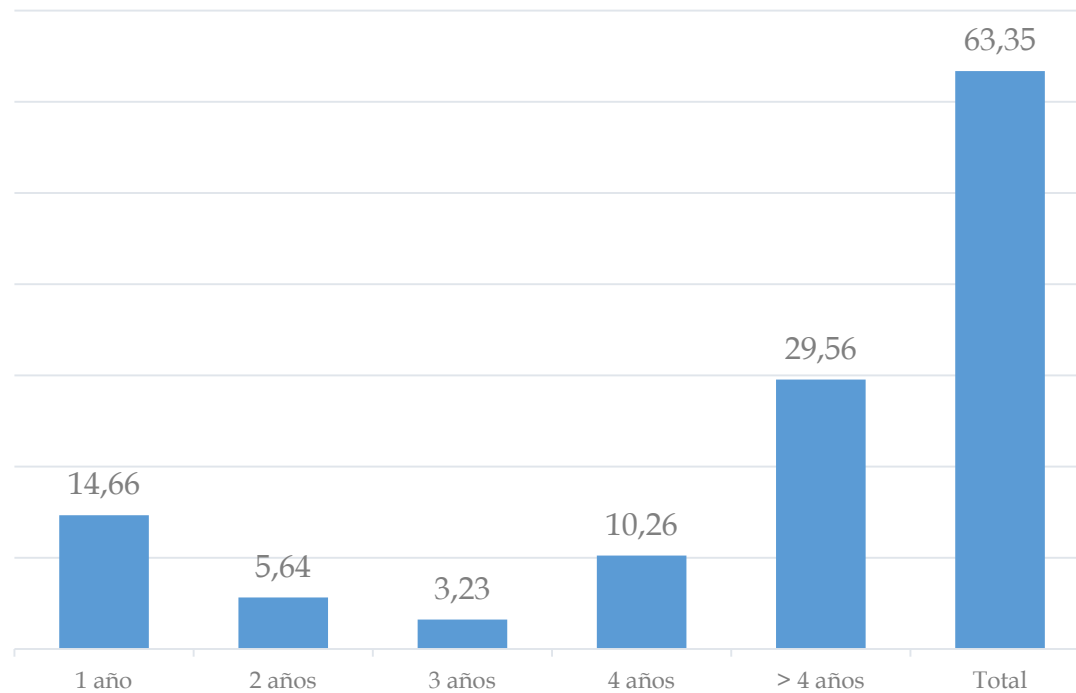
La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 63.350.032 euros (50.227.385 euros al 31 de diciembre de 2016). El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
José Abascal 41	11.400.000	-
Titán, 13	14.016.050	14.412.731
Conde de Peñalver, 16	9.100.858	9.358.428
Plaza de España (Castellón)	2.831.287	3.429.972
Deuda con garantía hipotecaria	37.348.195	27.201.131
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	9.320.677	5.007.230
Préstamos a largo plazo	8.517.929	8.412.913
Intereses devengados pendientes de vencimiento	-	174.962
Deuda sin garantía real	27.838.606	23.595.105
Tesorería	-1.836.768	-568.851
Deuda financiera neta	63.350.032	50.227.385

Con fecha de 20 de enero de 2017, la Sociedad ha firmado con Banca March, S.A. un préstamo a largo plazo con garantía hipotecaria sobre uno de sus activos inmobiliarios por importe de 11.400.000 euros. Dicho préstamo tiene 2 años de carencia y 12 años de amortización (14 años en total) con sistema de amortización creciente a partir del segundo año. Sobre el mencionado préstamo hipotecario, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad ha procedido a la formalización de un contrato de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia será el comprendiendo entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026.

Vencimientos y estructura deuda

Vencimiento deuda
(MM Euros)



Estructura deuda
[MM Euros; %]

