

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 23 de febrero de 2017 y en la sede de la Sociedad se ha celebrado el Consejo de Administración en el que se han formulado las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 de la Sociedad. Dichas cuentas anuales se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de la Sociedad a celebrar próximamente dentro de los plazos legalmente establecidos.

Se adjunta resumen de la presentación de resultados de la Sociedad del ejercicio 2016.

Madrid, 23 de febrero de 2017.

Atentamente,

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

Presentación de resultados
31 de diciembre de 2016

Índice

1. Cuenta de resultados	3
2. Inversiones inmobiliarias	9
3. Valor activos inmobiliarios y GAV	10
4. Evolución valor activos inmobiliarios	11
5. Evolución valor neto de los activos inmobiliarios	12
6. Cartera de Arrendamientos	13
7. Indicadores sectoriales	14
8. Valoración	16
9. Endeudamiento	17
10. Vencimientos y estructura deuda	18
11. Distribución resultado	19

Cuenta de resultados

	Euros		+/-
	31/12/2016	31/12/2015	
Ingresos	20.246.784	20.021.779	+1,12%
Net operating income (NOI)	18.208.945	18.112.298	+0,53%
Gastos generales	-582.618	-548.403	+6,24%
Ebitda	17.626.327	17.563.895	+0,36%
Resultado financiero	337.827	331.061	+2,04%
Ebtda	17.964.154	17.894.956	+0,39%
Amortizaciones	-4.648.510	-5.206.152	
Subvenciones	108.717	108.718	
Deterioro/Reversión	1.013.537	2.598.836	
Otros resultados	11.855	-226.148	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	-467.110	4.110.546	
Rdo. Enajenación activos financieros	443.709	-	
Valor razonable instr. Financieros	1.256.304	-	
Ebt	15.682.656	19.280.756	-18,66%
Impuesto sociedades	-	-	-
Resultado neto	15.682.656	19.280.756	-18,66%

Principales indicadores			
	2016	2015	+/-
Rentas anualizadas (MM€)	20,36	18,32	+11,14%
FFO (MM€)	17,64	17,34	+1,70%
FFO (€/acción)	3,96	3,89	+1,85%
Valor activos inmobiliarios (MM€)	378,21	325,81	+16,08%
GAV (MM€)	435,11	386,36	+12,62%
NAV (MM€)	384,89	353,92	+8,75%
Activos en gestión s/r (número)	215	211	+1,90%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	142.187	137.988	+3,04%
% ocupación al cierre	91,64%	91,18	+0,46 pp
WAULT	7,18	7,79	-0,61 pp
LTV	11,54%	8,40%	+3,14 pp
LTV ajustado	15,29%	14,34%	+0,95 pp
Deuda neta (MM€)	50,23	32,45	+54,79%
Beneficio (€/acción)	3,52	4,33	-18,71%
Dividendo (€/acción)	3,14	1,57	+100,00%
Rentabilidad bruta vía dividendo	4,66%	2,36%	+2,30 pp

Cuenta de resultados

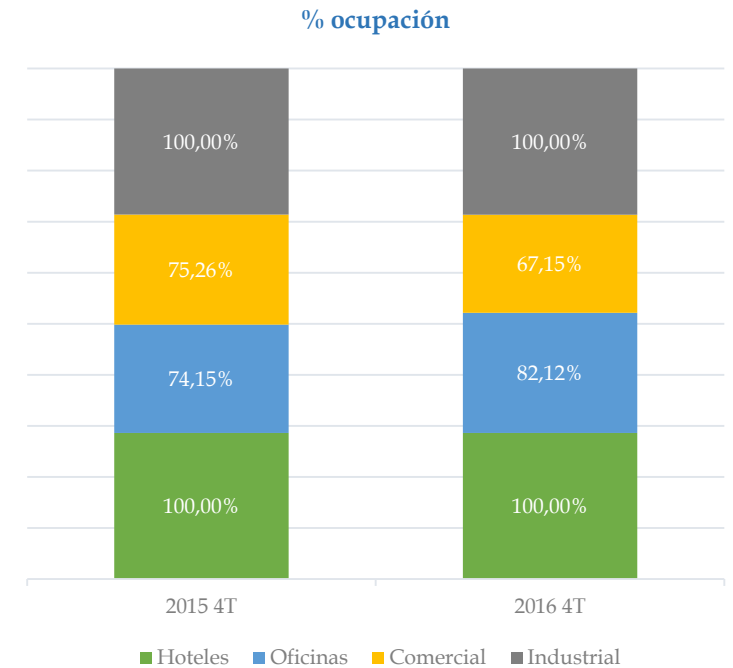
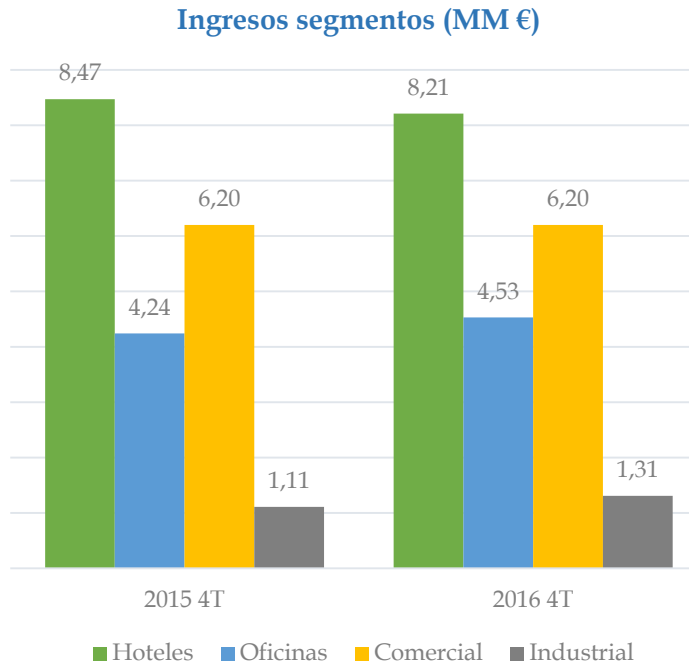
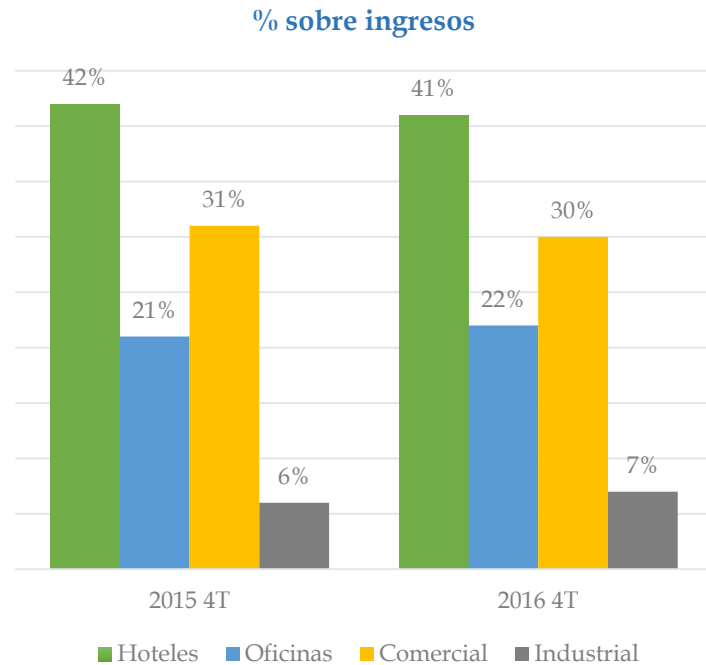
	Euros		Variación en % "Growth"	"Like for Like Growth"
	31/12/2016	31/12/2015		
Hoteles	8.208.394	8.470.701	-3,10%	7,41%
Oficinas	4.531.435	4.239.686	6,88%	5,37%
Comercial	6.195.256	6.204.307	-0,15%	-1,66%
Industrial	1.306.684	1.106.985	18,04%	0,33%
Otros	5.016	100	-	-
Ingresos	20.246.784	20.021.779	1,12%	3,64%

Ingresos: Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 20.246.784 euros (20.021.779 euros en 2015) lo que supone un aumento de 225.005 euros entre ejercicios (un +1,12%).

No obstante, el **LFLG** de los ingresos ha sido positivo en un 3,64%, destacando:

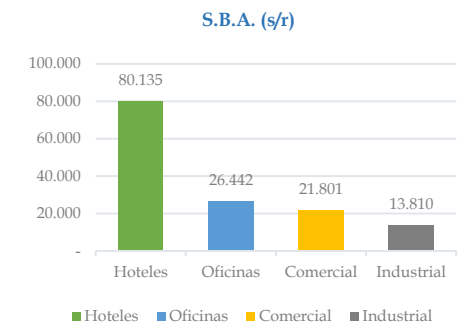
- **Hoteles:** Aumento del 7,41% motivado por la mejora del sector turístico con tasas de ocupación más altas que en ejercicios anteriores. El peso de la renta variable sobre el total de ingresos ha aumentado pasando del 3,87% en 2015 al 6,98% en 2016.
- **Oficinas:** Aumento del 5,37% debido a un mejor comportamiento de los niveles de ocupación de los loft de Coslada III, Sanchinarro y Vallecas Comercial I (53% de media frente al 32% del año anterior) así como por la mejora y consolidación de los contratos de Gran Vía 1.
- **Comercial:** Disminución del 1,66% debido principalmente a la caída de ocupación del Centro Comercial de La Marina que ha bajado del 34% al 29% lo que supuesto una reducción de ingresos en el Centro durante el ejercicio de un 17% así como a la vacancia de unos de los inmuebles comerciales que no ha tenido rentas en el año 2016 y si los tuvo en 2015. Eliminando ambos efectos, las rentas se han mantenido entre ejercicios (aumento del 0,77%).
- **Industrial:** Aumento del 0,33% anual tras eliminar el efecto del desfase temporal de la entrada, en el primer trimestre del año 2015, de la inversión (Daganzo) en el portfolio.

Cuenta de resultados



Ocupación: Al 31 de diciembre de 2016, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 91,64% frente al 91,18% al 31 de diciembre de 2015.

Superficie bruta alquilable (S.B.A.): Actualmente la Sociedad tiene en propiedad 142.187 m² alquilables (215 activos en gestión).



Cuenta de resultados

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 18.208.945 euros (18.112.298 euros en diciembre de 2015), esto es un 89,93% de los ingresos en comparación con el 90,46% de diciembre de 2015 lo que supone una disminución de -0,53 puntos porcentuales sobre ingresos aunque un aumento en valor absoluto entre períodos del +0,53%.

	Euros		+/-
	31/12/2016	31/12/2015	
Hoteles	7.114.084	7.620.814	-6,65%
Oficinas	3.952.688	3.528.414	12,02%
Comercial	5.876.422	5.905.165	-0,49%
Industrial	1.260.735	1.057.805	19,18%
Otros	5.016	100	-
NOI	18.208.945	18.112.298	0,53%

- Los Hoteles son los que mayor contribución al NOI tienen. En el 2016 ésta contribución ha sido del 39% frente al 42% del 2015. La disminución entre años se explica por la salida del portfolio de inversiones del Hotel Tryp Atocha vendido a mediados del 2015.
 - Las Oficinas aportan en 2016 el 22% del NOI frente al 19% del año anterior. El aumento del 12% entre años se explica por el aumento medio de ocupación.
- El área Comercial contribuye al NOI un 32% (igual que en 2015) con una disminución interanual del -0,49% centrado en el Centro Comercial de la Marina por la disminución en la ocupación del mismo así como por la falta de ingresos en uno de sus activos que el año 2015 si generó.
 - El área Industrial aporta un 7% al NOI frente al 6% del año anterior. Adicionalmente éste aumenta un 19% entre años (12 meses de ingresos en 2016 frente a los 10 meses del ejercicio 2015).

Cuenta de resultados

Ebitda: es positivo y asciende a 17.626.327 euros (17.563.895 euros en diciembre de 2015), esto es, un 87,05% de los ingresos en comparación con el 87,72% de diciembre de 2015 lo que supone una disminución de -0,67 puntos porcentuales sobre ingresos y un aumento entre períodos del +0,39%.

Resultado financiero: Como consecuencia de la política de financiación a Sociedades Vinculadas del excedente de tesorería, la Sociedad ha generado en el ejercicio 2016 un resultado financiero positivo por importe de 894.416 euros (1.047.411 euros en 2015) así como ingresos financieros de terceros por importe de 125.387 euros (91.493 euros en 2015) y dividendos por importe de 235.055 euros (0 euros en 2015). Los ingresos financieros totales han ascendido pues a 1.254.858 euros (1.138.904 en 2015). Los gastos financieros de la Sociedad en el ejercicio 2016 han ascendido a 917.032 euros (807.843 en el ejercicio 2015). Ello supone por tanto un resultado financiero positivo en el ejercicio 2016 por importe de 337.827 euros (331.061 euros en 2015).

Deterioro/Reversión: Tras la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han registrado deterioros por importe de 3.424.111 euros (418.765 euros en 2015) que han afectado al área Comercial principalmente así como reversiones de deterioros por importe de 4.464.458 euros (3.017.601 euros en 2015) focalizado en el área de Hoteles y Oficinas. El impacto neto en la cuenta de resultados del ejercicio 2016 ha sido positivo por importe de 1.040.347 euros (2.598.836 euros en 2015). Adicionalmente se han dotado deterioros de créditos comerciales por importe de 26.810 euros.

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 31 de diciembre de 2016 se han vendido 3 lofts en Coslada III y 2 en Sanchinarro VI que han generado una pérdida conjunta de -467.110 euros frente a los beneficios por venta de activos inmobiliarios del ejercicio anterior por importe de 4.110.546 euros (efecto neto de la venta de un hotel).

Resultado enajenación de activos financieros: Al 31 de diciembre de 2016 se han obtenido resultados positivos por venta de acciones cotizadas por importe de 443.709 euros y se han reconocido beneficios por importe de 1.256.304 euros como consecuencia de la valoración de activos financieros al cierre del ejercicio.

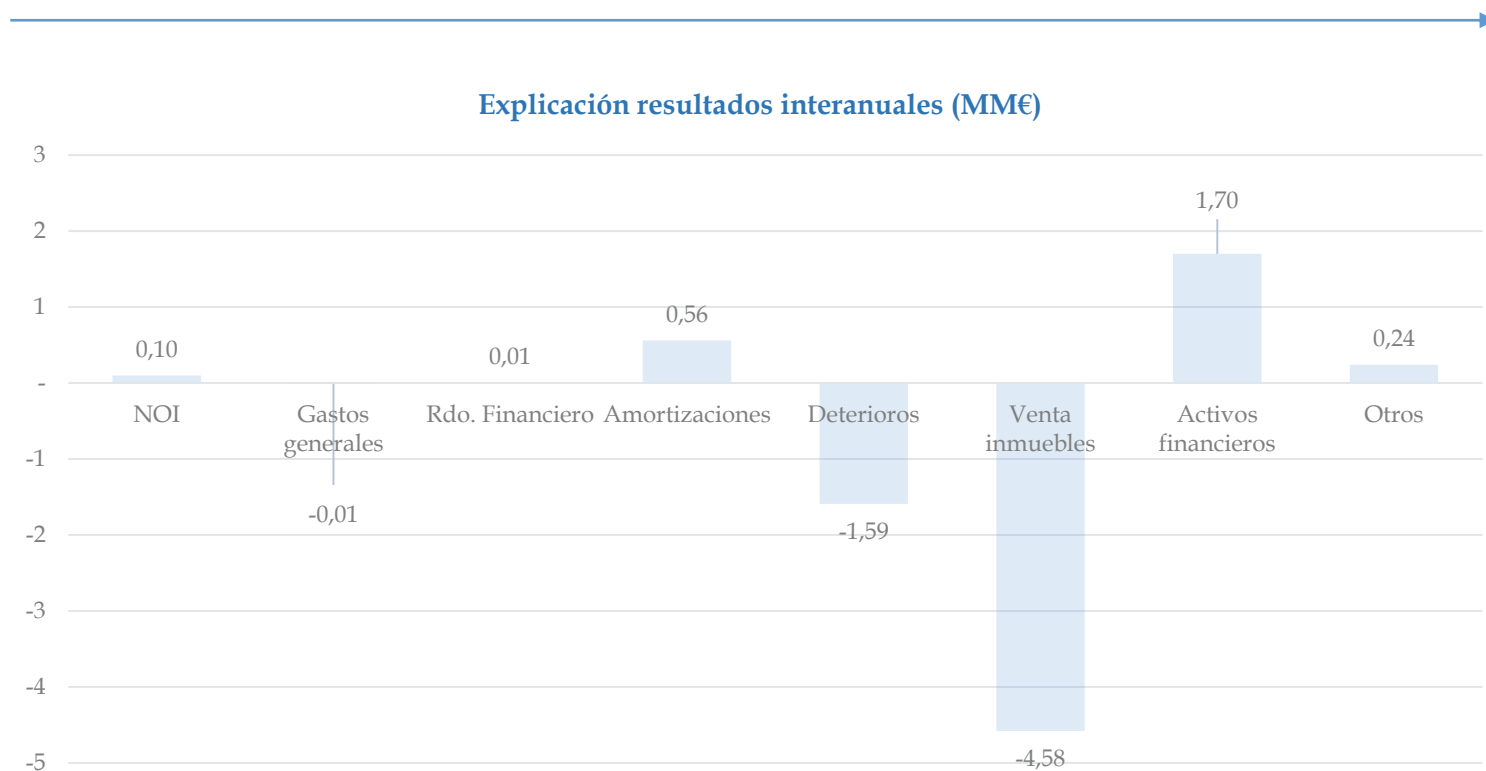
Cuenta de resultados

Resultado neto: El resultado neto del ejercicio 2016 ha sido positivo por importe de 15.682.656 euros (un 18,66% menos que en el ejercicio 2015) lo que supone un beneficio neto por acción de 3,52 euros (4,33 euros en 2015). La explicación de la variación del resultado entre años es como sigue:

Rdo. Neto
2015
19,28 MM€

-3,60 MM€ [-18,66%]

Rdo. Neto
2016
15,68 MM€



Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias: Al 31 de diciembre de 2016, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 340.827.424 euros (307.252.723 euros en 2015). Ello implica un incremento del saldo entre años por importe de 33.574.701 euros debido principalmente a:

1.- Inversiones realizadas por importe de **34.933.511 euros**:

- **Reformas realizadas en los hoteles** por importe de 2.578.179 euros.
- **Adquisición de un local comercial.** Con fecha 1 de marzo de 2016 se formalizó la adquisición de un local comercial sito en la calle Gran Vía 55 de Madrid mediante pago al contado. El importe de la operación 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 tiene una superficie construida aproximada de 1.400 metros cuadrados.
- **Adquisición de un edificio de oficinas.** Con fecha 2 de diciembre de 2016 se adquiere un edificio destinado a oficinas y locales, situado en la calle José Abascal 41 de Madrid con 5.287 m2 edificables por importe de 19.000.000 euros. El coste total de la operación incluyendo los costes de adquisición de la misma ha ascendido a 19.400.332 euros.

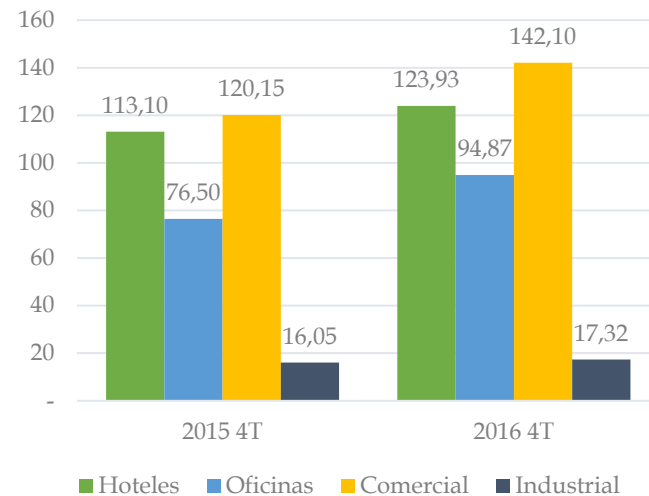
2.- Desinversiones realizadas por importe de **1.358.810 euros**:

- **Ventas de oficinas (lofts).** Durante el ejercicio se han vendido 3 loft de la promoción de Coslada III y 2 de la promoción de Sanchinarro VI (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de 467.110 euros.

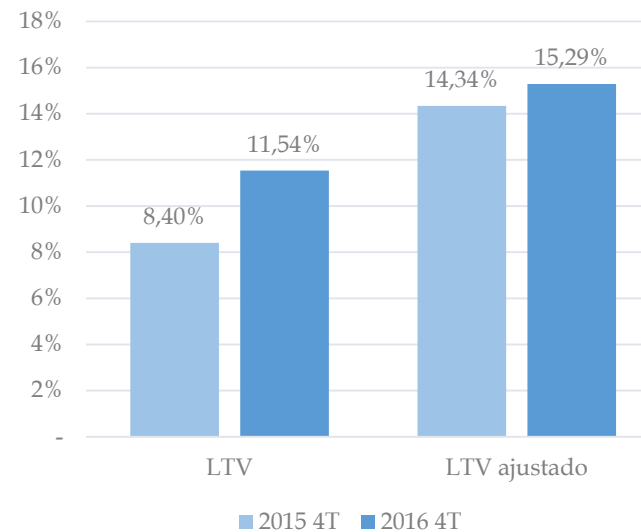
Valor activos inmobiliarios y GAV

- 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 (378.214.861 euros al 31 de diciembre 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 85.191.329 euros (62.815.286 euros en 2015) un 36% más.

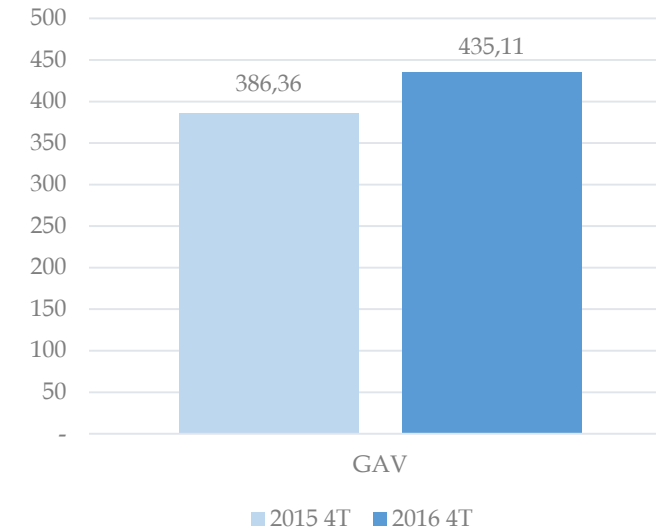
Valor activos inmobiliarios (MM Euros)



LTV



GAV (MM Euros)

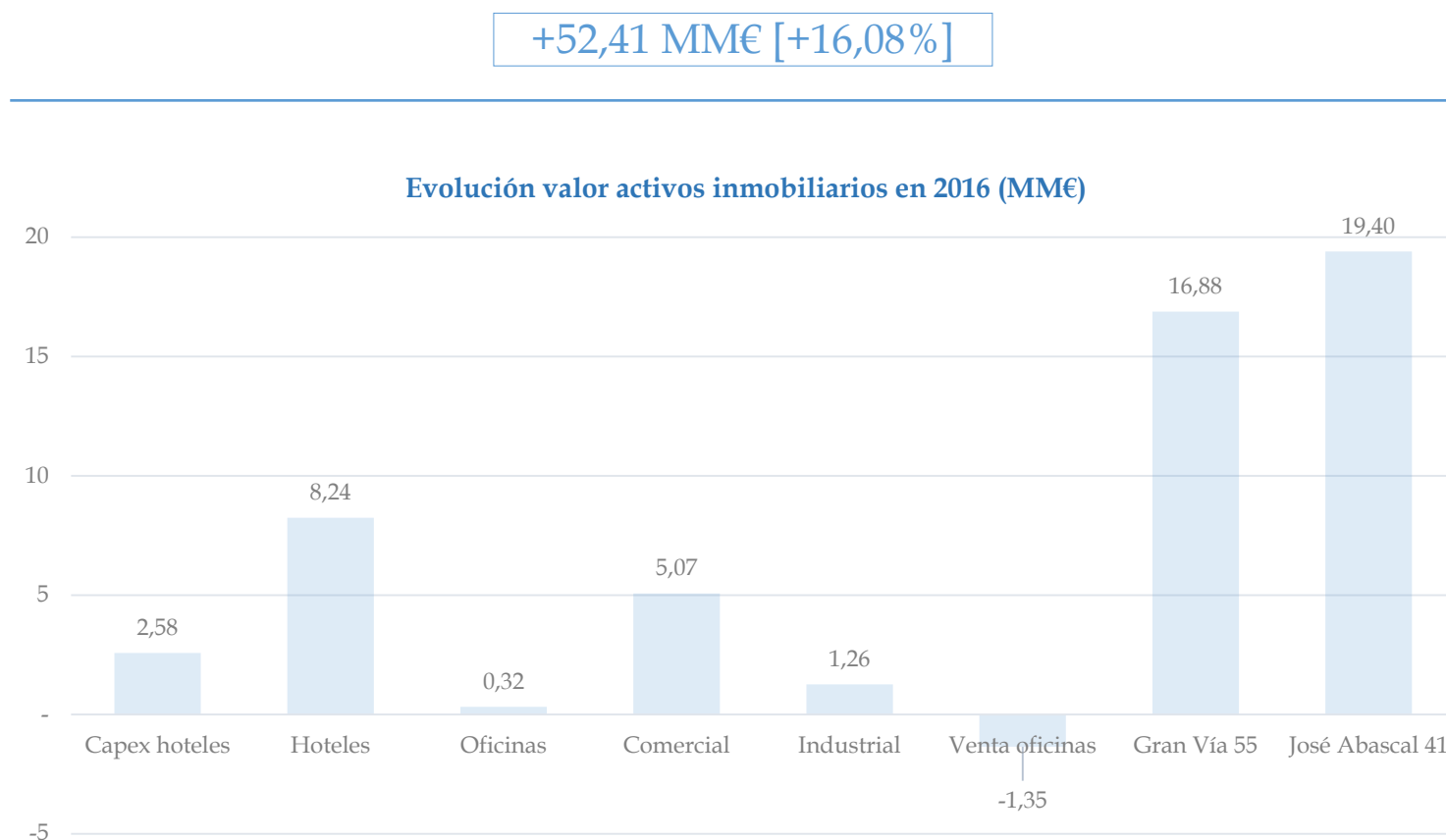


- LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (16.289.049 euros al 31 de diciembre de 2016 y 22.946.506 euros al 31 de diciembre de 2015).

Evolución valor activos inmobiliarios

- El valor de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2016 es de 378.214.861 euros (325.805.855 euros al 31 de diciembre de 2015) lo que supone un aumento de 52.409.007 euros en el ejercicio 2016. El detalle de dicho aumento de valor es el siguiente:

Valor
activos
inmob.
2015
325,81
MM€

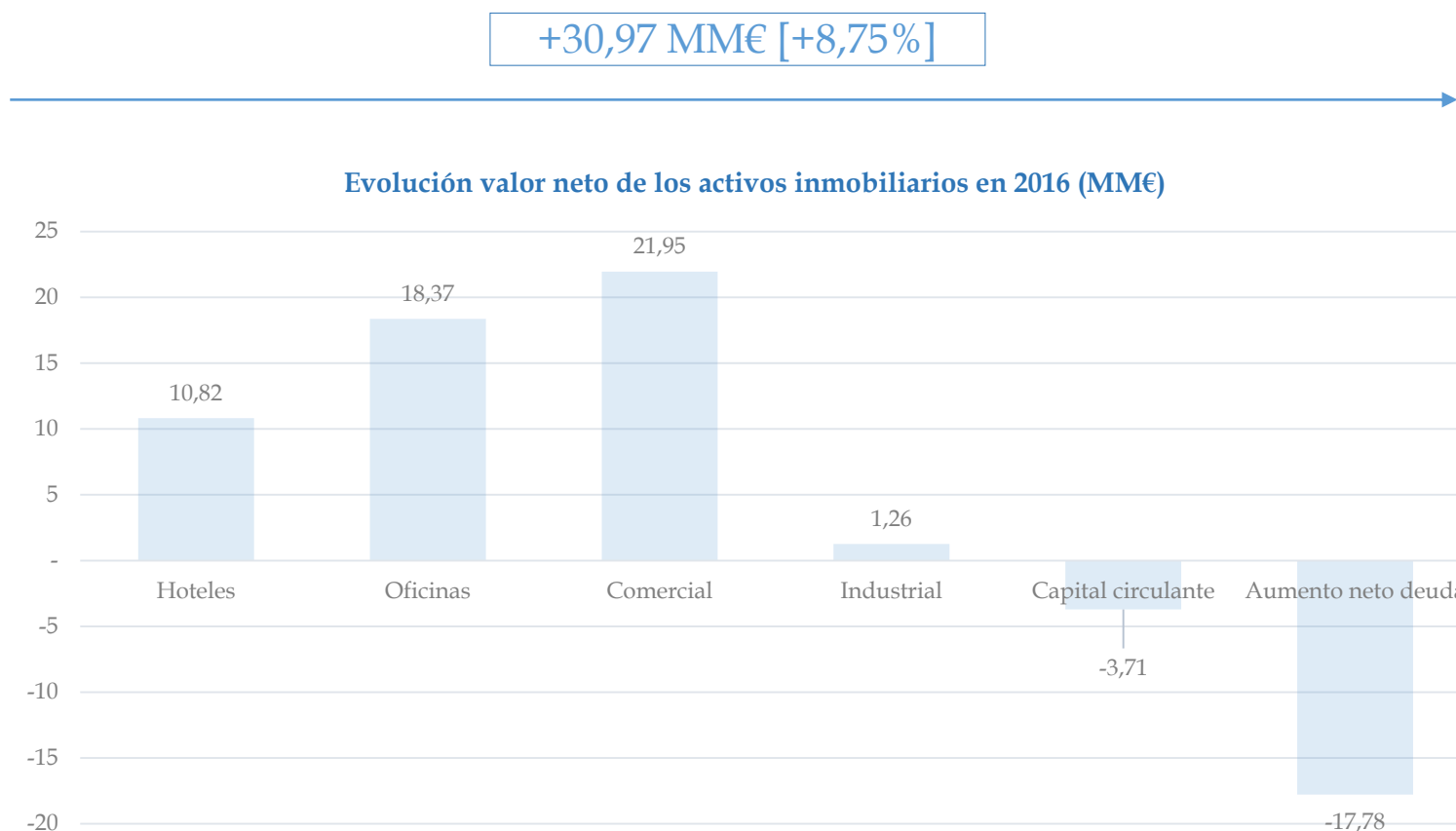


Valor
activos
inmob.
2016
378,21
MM€

Evolución valor neto de los activos

- El valor neto de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2016 es de 384.886.303 euros (353.916.040 euros al 31 de diciembre de 2015) lo que supone un aumento de 30.970.262 euros en el ejercicio 2016. El detalle de dicho aumento de valor es el siguiente:

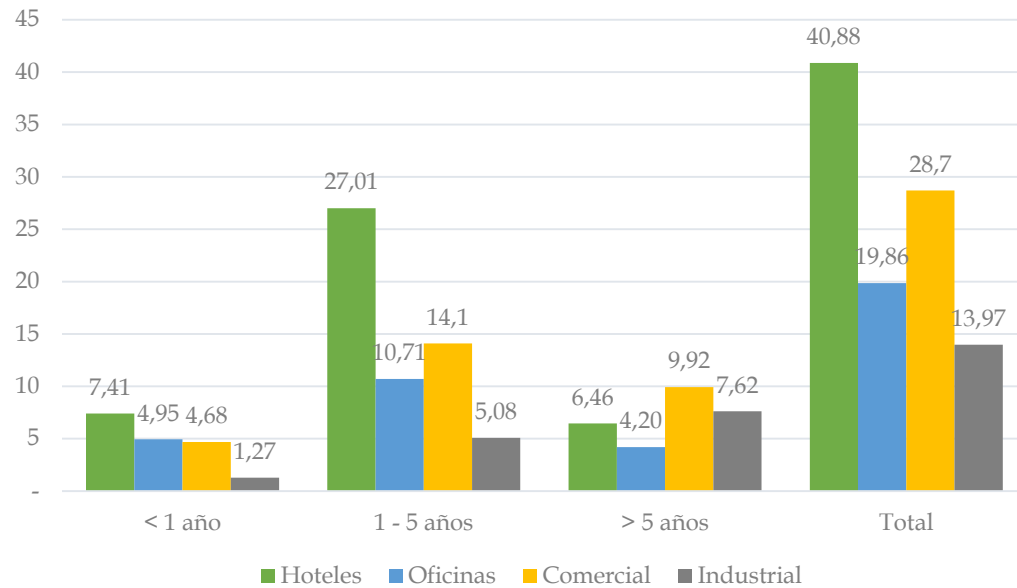
Valor neto
activos
inmob.
2015
353,92
MM€



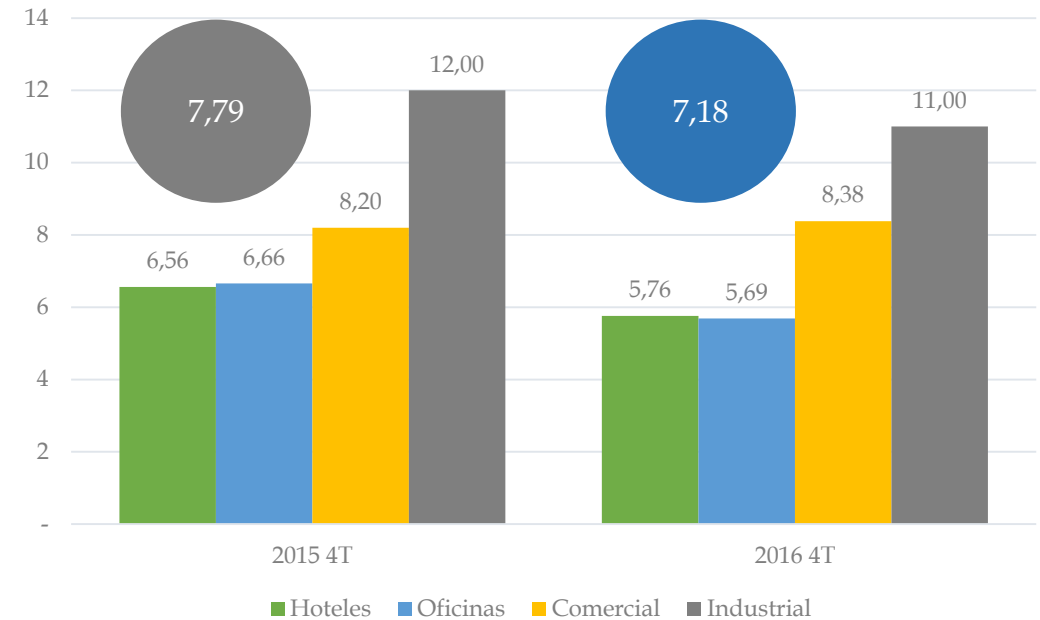
Valor neto
activos
inmob.
2016
384,89
MM€

Cartera de arrendamientos

Cartera de arrendamientos
(MM Euros)



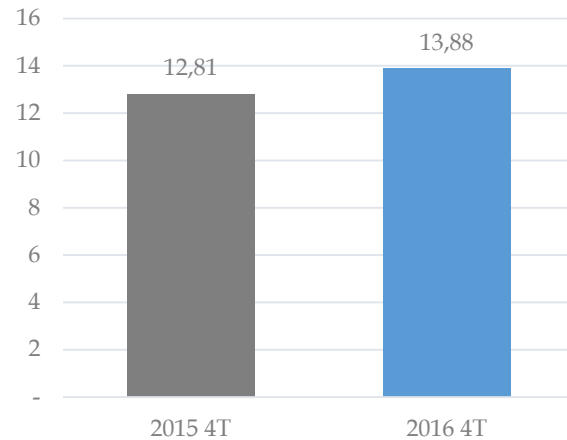
WAULT por tipología [7,18 vs. 7,79]



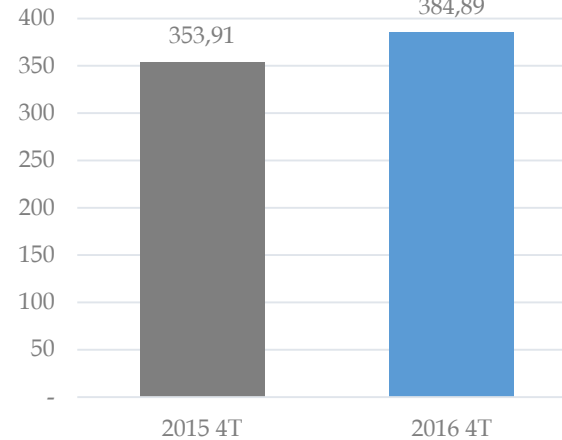
- La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 103.406.909 euros (124.895.844 euros en 2015) sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.
- Así mismo, el WAULT es de 7,18 al cierre del ejercicio 2016 (7,79 en 2015).

Indicadores sectoriales

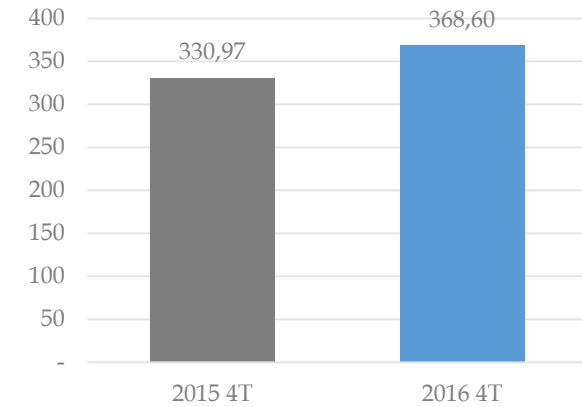
Beneficio neto recurrente (MM €)



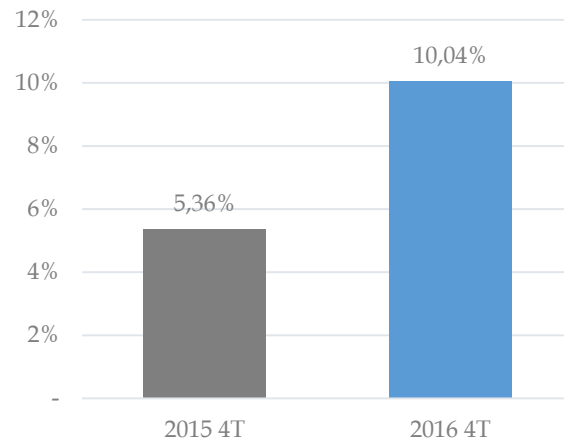
Valor neto de los activos (MM €)



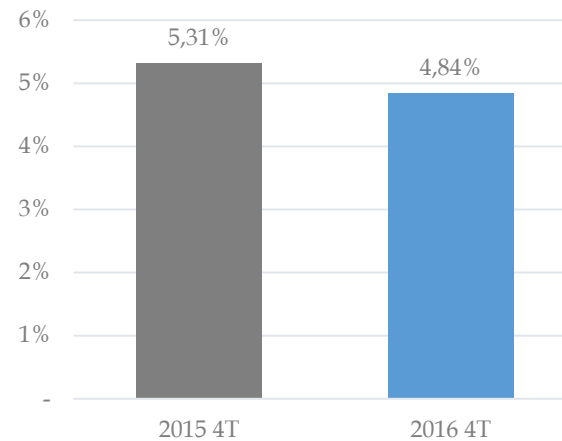
Valor neto de los activos ajustado (MM €)



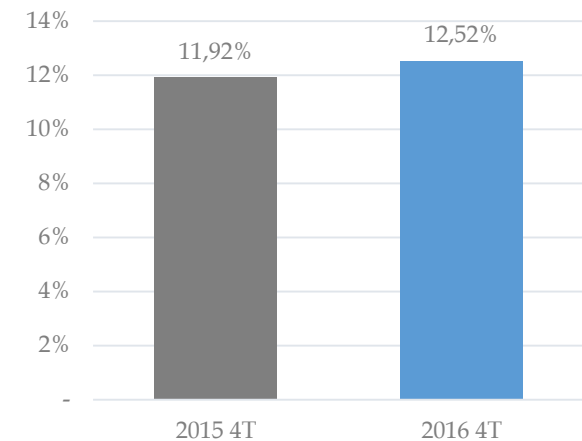
Ratio de desocupación



Ratio costes/ingresos

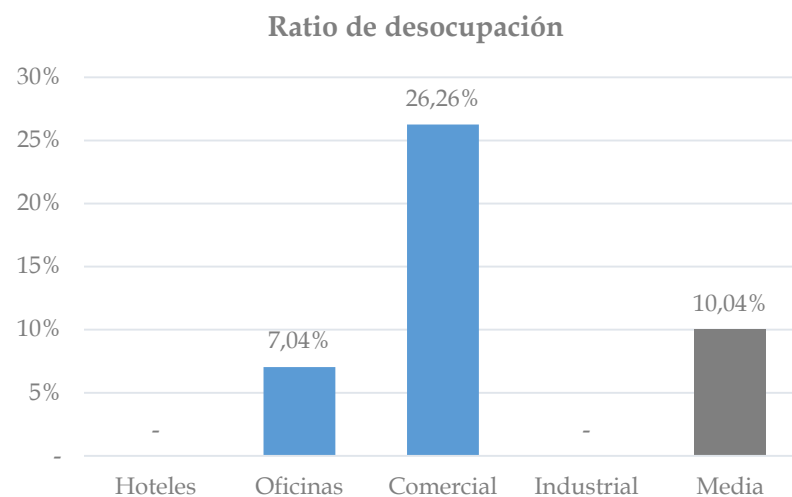
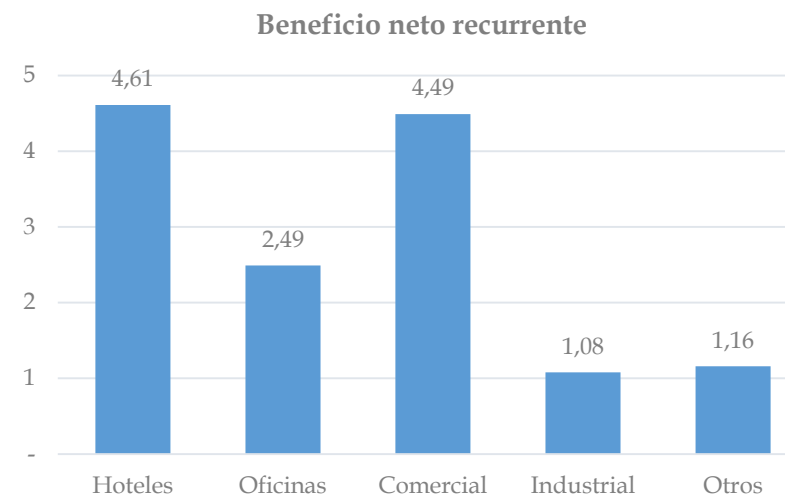
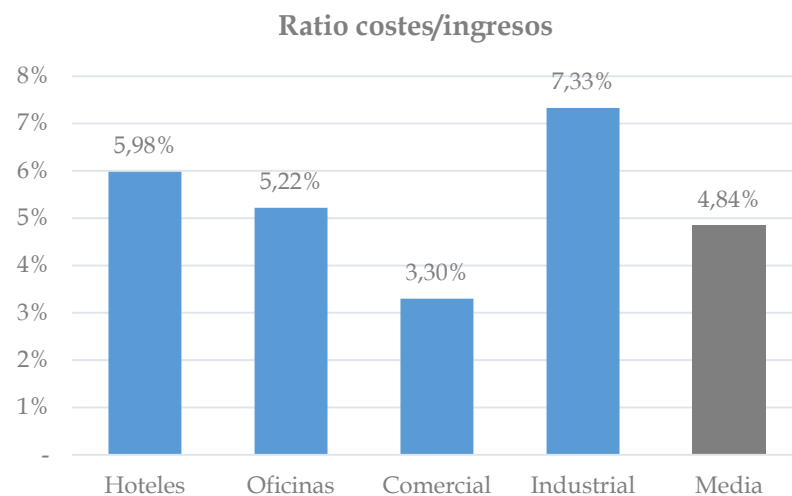


Rentabilidad neta



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

Indicadores sectoriales



- **Ratio costes/ingresos:** 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:** En valor absoluto, los Hoteles y Comercial aportan casi a la par más del 50% de los beneficios del portfolio de inversiones.
- **Ratio de desocupación:** El área Comercial está por encima de la media debido a la vacancia de Gran Vía 55 (Madrid) y Pza. España (Castellón).

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 31 de diciembre de 2016, las acciones de la Sociedad cotizaban a **70,00 euros por acción** (63,80 euros por acción al cierre del ejercicio 2015) por lo que el valor de capitalización bursátil asciende a **311,65 millones de euros**.
- Teniendo en cuenta las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias, el valor por acción estaría en **86,45 euros por acción** (+44% sobre valor nominal y un +24% sobre el valor en Bolsa).

	Euros		
	por acción	Valoración	Vs. Nominal
Valor nominal	60,10	267.577.040	
Valor patrimonio contable	67,31	299.694.974	12,00%
Capitalización bursátil	70,00	311.653.790	16,47%
Valor patrimonio con NAV	86,45	384.886.303	43,84%

Endeudamiento

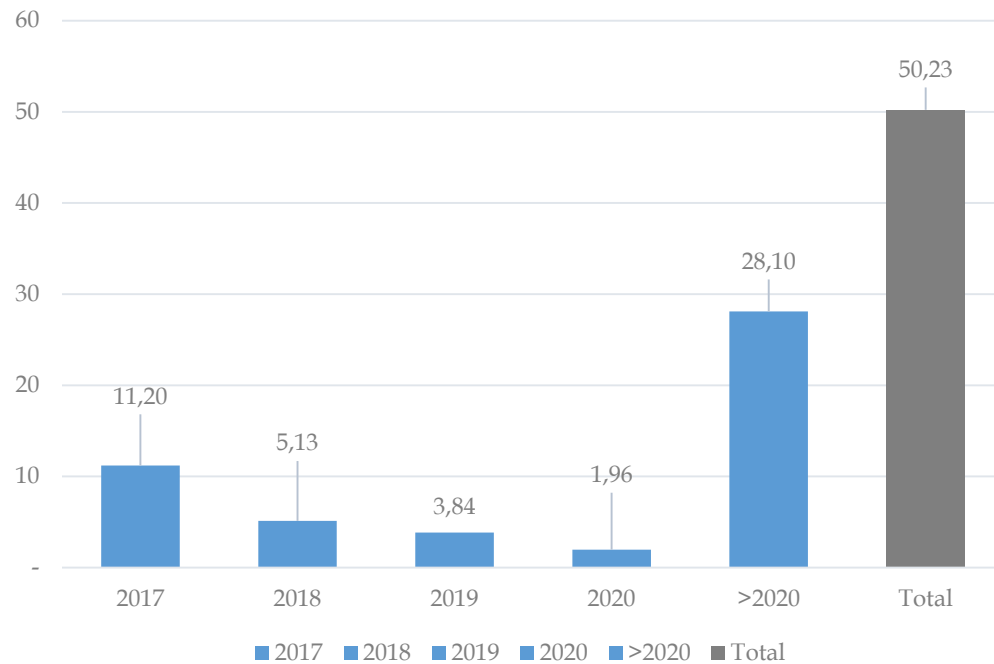
La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 50.227.385 euros (32.448.765 euros en 2015), lo que supone un aumento de la misma entre años por importe de 17.778.620 euros. El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Titán, 13	14.412.731	15.206.092
Conde de Peñalver, 16	9.358.428	9.873.571
Plaza de España (Castellón)	3.429.972	4.614.203
Deuda con garantía hipotecaria	27.201.131	29.693.866
Obligaciones y bonos	10.000.000	-
Pólizas de crédito dispuestas	4.917.179	2.946.662
Préstamos a largo plazo	8.412.913	-
Intereses devengados pendientes de vencimiento	174.961	21.574
Deuda sin garantía real	23.505.053	2.968.236
Tesorería	-478.799	-213.339
Deuda financiera neta	50.227.385	32.448.763

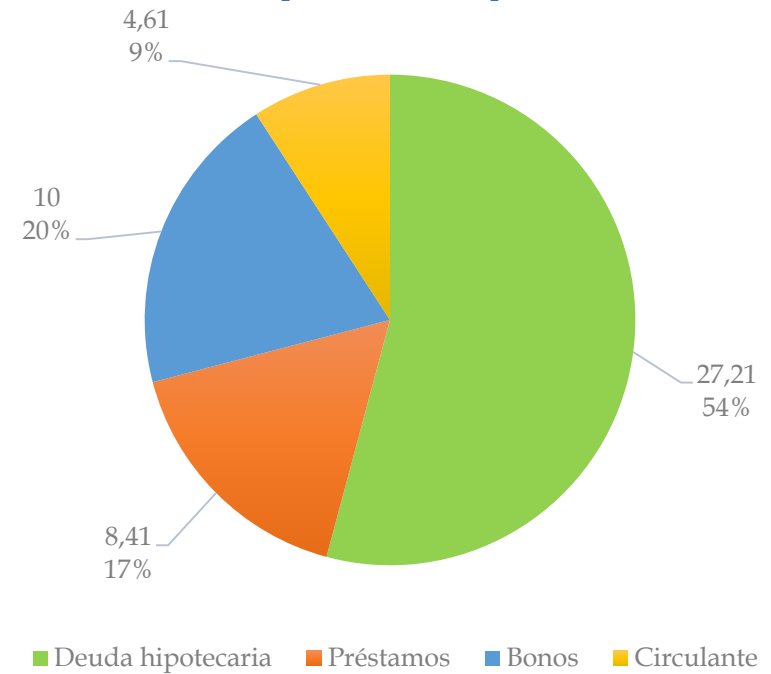
Con fecha de 20 de enero de 2017, la Sociedad ha firmado con Banca March, S.A. un préstamo a largo plazo con garantía hipotecaria sobre uno de sus activos inmobiliarios por importe de 11.400.000 euros. Dicho préstamo tiene 2 años de carencia y 12 años de amortización (14 años en total) con sistema de amortización creciente a partir del segundo año.

Vencimientos y estructura deuda

Vencimiento deuda
(MM Euros)



Estructura deuda
[MM Euros; %]



Distribución del resultado

	Euros	
	2016	2015
Beneficio del ejercicio	15.682.655	9.755.905
Distribución a:		
Reservas primera aplicación PGC	156.252	1.800.596
Reserva legal	1.568.266	975.590
Dividendos	13.958.137	6.979.719
Dividendo por acción (euros)	3,14	1,57
Rentabilidad por dividendo (sobre valor medio del año)	4,66%	2,36%

El beneficio del ejercicio 2015 corresponde al beneficio individual de la Sociedad base del reparto del dividendo al accionista (el beneficio consolidado ascendió a 19.280.756 euros). El beneficio del ejercicio 2016 corresponde al beneficio individual de la Sociedad tras la fusión de la Sociedad con todas sus sociedades dependientes (15.682.655 euros).