



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

---

# **Presentación Resultados Consolidados**

Tercer trimestre de 2014  
30 de septiembre de 2014

# Índice

<b>Presentación de Resultados Consolidados</b>	<b>3</b>
<b>1. Explicación de las cifras consolidadas al 30 de septiembre de 2014</b>	<b>6</b>
<b>3. Beneficios por acción al 30 de septiembre de 2014</b>	<b>9</b>
<b>4. Inversiones y desinversiones durante 2014 (3 T 2014)</b>	<b>9</b>
<b>5. Deuda bancaria</b>	<b>9</b>
<b>6. Dividendos</b>	<b>10</b>
<b>7. Adquisición de acciones propias</b>	<b>10</b>
<b>8. Hechos posteriores al 30 de septiembre de 2014</b>	<b>10</b>

# **Presentación de Resultados Consolidados**

30 de Septiembre de 2014

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**  
**Estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2014**  
**(Euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>216,276,060</b>	<b>225,549,389</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b>261,128,750</b>	<b>261,585,060</b>
Inmovilizado material	440	-	Capital social	267.577.040	267.577.040
Inversiones inmobiliarias	215.091.888	224.379.139	Reserva legal	156.252	-
Otros activos financieros	1.183.732	1.170.250	Reserva de consolidación	-9.117.016	-6.245.782
			Pérdidas de ejercicios anteriores	-192.900	-1.228.592
			Resultado neto del ejercicio	2.705.374	1.482.394
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>8.513.133</b>	<b>9.216.079</b>
			Subvenciones	1.549.560	1.631.099
			Deuda financiera a largo plazo	5.085.580	5.781.758
			Otras deudas financieras	1.877.993	1.803.222
<b>ACTIVO CORRENTE</b>	<b>56.319.120</b>	<b>47.516.627</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.953.297</b>	<b>2.264.877</b>
Deudores	1.175.261	912.233	Deudas financieras a corto plazo	1.025.635	1.199.965
Inversiones Compañías Grupo y asociadas a corto	54.342.506	44.276.115	Proveedores y acreedores	353.110	844.769
Anticipos a proveedores	7.688	10.618	Impuesto corriente	-	6.929
Deudas de administraciones públicas	632.560	1.619.198	Deudas con administraciones públicas	501.938	213.214
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	161.105	693.463	Ajustes por periodificación	1.072.614	-
Ajustes por periodificación	-	5.000			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>272,595,180</b>	<b>273,066,016</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>272,595,180</b>	<b>273,066,016</b>

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de resultados consolidada para el período de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2014**  
**(Euros)**

	<b>30.09.2014</b>	<b>30.09.2013</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Ingresos	10.461.628	10.600.296
Aprovisionamientos	-766.645	-821.679
Gastos de personal	-67.253	-203.249
Otros gastos de explotación	-1.043.099	-1.024.481
Depreciación y amortización	-3.351.848	-3.248.023
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio y otros ingresos de explotación	93.143	81.539
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	-4.261.463	-6.000.000
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.064.463</b>	<b>-615.597</b>
Ingresos financieros de Compañías del Grupo	1.670.809	1.265.652
Ingresos financieros de terceros	57.844	-
<b>Ingresos financieros</b>	<b>1.728.653</b>	<b>1.265.652</b>
Gastos financieros de Compañías del Grupo	-	-
Gastos financieros de terceros	-87.742	-293.217
<b>Gastos financieros</b>	<b>-87.742</b>	<b>-293.217</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>1.640.911</b>	<b>972.435</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.705.374</b>	<b>356.838</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-4.473
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>2.705.374</b>	<b>352.365</b>
<b>Resultado por acción [beneficio / (pérdida)] atribuible a los accionistas</b>	<b>0,61</b>	<b>0,08</b>

## Presentación de resultados consolidados 30 de septiembre de 2014

### 1. Explicación de las cifras consolidadas al 30 de septiembre de 2014

A continuación se detallan las principales cifras consolidadas del Grupo al 30 de septiembre de 2014 en comparación con el 31 de diciembre de 2013 (Balance de situación consolidado) y con el 30 de septiembre de 2013 (Cuenta de resultados consolidada):

<b>Balance de Situación</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>+ / -</b>
• Inversiones inmobiliarias (bruto)	271.366.005	273.329.406	-1.963.401
• Amortización acumulada	-25.123.753	-21.799.904	-3.323.849
• Deterioro	-31.150.364	-27.150.363	-4.000.001
Inversiones inmobiliarias netas	215.091.888	224.379.139	-9.287.251
Inversiones financieras en Compañías del grupo y asociadas	54.342.506	44.276.115	10.066.391
Deuda financiera neta	5.950.110	6.288.260	-338.150
Patrimonio neto	261.128.750	261.585.060	-456.310

  

<b>Cuenta de resultados</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>+ / -</b>
Ingresos	10.461.628	10.600.296	-138.668
Margen neto	9.694.983	9.778.617	-83.634
	<b>% / ingresos</b>	<b>92,67%</b>	<b>92,25%</b>
			<b>0,42%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>8.584.631</b>	<b>8.550.887</b>	<b>33.744</b>
	<b>% / ingresos</b>	<b>82,06%</b>	<b>80,67%</b>
			<b>1,39%</b>
Depreciación y amortización (neto)	-7.520.168	-9.166.484	1.646.316
Resultado financiero	1.640.911	972.435	668.476
<b>EBT</b>	<b>2.705.374</b>	<b>356.838</b>	<b>2.348.536</b>
	<b>% / ingresos</b>	<b>25,86%</b>	<b>3,37%</b>
			<b>22,49%</b>
Impuesto sociedades	-	-4.473	4.473
<b>Resultado neto</b>	<b>2.705.374</b>	<b>352.365</b>	<b>2.353.009</b>
	<b>% / ingresos</b>	<b>25,86%</b>	<b>3,32%</b>
			<b>22,54%</b>

Al 30 de septiembre de 2014, el valor de coste neto de las inversiones inmobiliarias asciende a 215,09 millones de euros en comparación con los 224,38 millones de euros al 31 de diciembre de 2013. Ello significa una disminución de 9,29 millones de euros entre períodos debido principalmente a:

- Las ventas de ciertos activos con un valor neto en libros de 1,72 millones de euros que han generado unos resultados negativos de 0,22 millones de euros. El detalle es el siguiente:

<b>K EUR</b>	<b>Unidades</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Valor Neto Contable</b>	<b>Resultado Beneficio / (Pérdida)</b>
Avda. Constitución 85	1	160	230	(70)
Manuel Pombo Angulo 20-24	2	370	397	(27)
Manuel Pombo Angulo 14-18	2	375	424	(49)
Manuel Pombo Angulo 6-12	3	595	665	(70)
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>1.500</b>	<b>1.715</b>	<b>(215)</b>

- Amortización de activos durante este período de 9 meses (3,36 millones de euros).
- Las pérdidas por deterioro registradas en 2014 suponen 4,00 millones de euros. Durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014, el Grupo ha reconocido pérdidas por deterioro por la cantidad de 4,00 millones de euros en sus inversiones inmobiliarias basadas en estimaciones internas. El Grupo valora sus propiedades inmobiliarias por experto independiente al final del ejercicio a menos que existan evidencias de deterioros excepcionales durante el ejercicio.

La filial genera recursos líquidos como resultado de su actividad inmobiliaria de arrendamiento. La cantidad de exceso de fondos es prestada a sociedades del grupo en condiciones de mercado.

El aumento en el saldo de la inversión financiera en sociedades del grupo y asociadas (9 meses) asciende a 10,07 millones de euros. El saldo de los créditos a empresas del grupo a 30 de septiembre de 2014 asciende hasta 54,34 millones de euros.

Los **ingresos**, al final del tercer trimestre de 2014, ascienden a 10,46 millones de euros. Ello implica una leve disminución de 0,14 millones de euros en comparación con el mismo período del año 2013 (-1,31%). Todos los ingresos provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias.

Al cierre del tercer trimestres de 2014, **el margen bruto** del grupo asciende a 9,69 millones de euros. Ello significa un 92,67% de los ingresos en comparación con el 92,25% calculado a septiembre de 2013. Esto implica que el peso del margen bruto del grupo sobre ingresos ha aumentado en 0,42 puntos.

Al final del tercer trimestre de 2014, el **EBITDA** asciende a 8,58 millones de euros, 82,06% sobre los ingresos en comparación con el 80,67% de septiembre de 2013. Esto implica un aumento del peso del EBITDA sobre ingresos de 1,39 puntos entre períodos.

Como resultado de las explicaciones anteriores, el Grupo obtuvo a finales de septiembre de 2014 un **beneficio neto después de impuestos** de 2,71 millones de euros. Ello significa un 25,86% sobre los ingresos en el año 2014 en comparación con el 3,32% en septiembre de 2013.

El detalle de **los ingresos y valor neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de septiembre de 2014 en comparación con el 30 de septiembre de 2013 es como sigue:

	3T 2014			3T 2013		
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Meliá Atlántico	-	-	28.042.633	1.394	0,01%	28.530.400
Barceló Isla Canela	1.552.825	14,84%	20.747.172	1.489.863	14,05%	20.845.305
Tryp Atocha	1.043.094	9,97%	21.125.408	1.043.094	9,84%	21.709.128
Iberostar Isla Canela	970.403	9,28%	21.174.866	967.500	9,13%	22.804.016
Tryp Cibeles	880.541	8,42%	18.773.009	867.265	8,18%	19.034.331
Playa Canela	781.248	7,47%	13.332.854	761.793	7,19%	13.581.751
Isla Canela Golf	75.000	0,72%	3.566.648	50.000	0,47%	3.475.691
<b>Hoteles</b>	<b>5.303.111</b>	<b>50,69%</b>	<b>126.762.590</b>	<b>5.180.909</b>	<b>48,88%</b>	<b>129.980.622</b>
Pradillo 42	1.143.145	10,93%	15.360.087	1.133.341	10,69%	16.147.153
Manuel Pombo Angulo 6-12	25.659	0,25%	7.590.424	-	-	9.906.728
Manuel Pombo Angulo 20-24	7.912	0,08%	6.256.184	5.350	0,05%	7.644.644
Avda. Constitución 85	7.650	0,07%	5.446.377	3.456	0,03%	6.583.042
Vallecas Comercial I	12.239	0,12%	3.329.880	5.400	0,05%	3.820.583
Gran Vía 1-2º Derecha	83.694	0,80%	1.776.456	83.444	0,79%	1.810.351
Gran Vía 1-1º Derecha	77.016	0,74%	1.693.163	76.785	0,72%	1.670.139
Gran Vía 1-2º Izquierdo	70.566	0,67%	1.528.000	70.528	0,67%	1.852.241
Manuel Pombo Angulo 14-18	-	-	178.873	-	-	631.673
<b>Oficinas</b>	<b>1.427.881</b>	<b>13,65%</b>	<b>43.159.444</b>	<b>1.378.304</b>	<b>13,00%</b>	<b>50.066.554</b>
Gran Vía 34	1.955.946	18,70%	19.931.570	1.905.126	17,97%	20.004.567
Plaza de España	1.020.970	9,76%	8.998.009	1.103.918	10,41%	10.787.750
San Antón 25 y 27	-	-	3.246.107	188.506	1,78%	3.357.827
Vallecas Comercial II	124.200	1,19%	3.586.705	124.200	1,17%	3.587.736
Centro Com. Marina Isla Canela	136.251	1,30%	1.815.714	183.000	1,73%	2.541.203
Albalá 7	170.271	1,63%	2.528.438	174.055	1,64%	2.546.853
Gran Vía 1-1º Izquierda	82.367	0,79%	1.748.227	76.535	0,72%	1.725.474
Dulcinea 4	75.496	0,72%	1.340.642	86.922	0,82%	1.323.193
Caleruega	79.200	0,76%	964.284	75.600	0,71%	557.004
Rutilo	62.946	0,60%	1.009.358	61.896	0,58%	1.016.947
<b>Comercial</b>	<b>3.707.647</b>	<b>35,44%</b>	<b>45.169.054</b>	<b>3.979.758</b>	<b>37,54%</b>	<b>47.448.554</b>
Otros ingresos	22.989	0,22%	-	61.325	0,58%	-
<b>Total ingresos</b>	<b>10.461.628</b>	<b>100,00%</b>	<b>215.091.088</b>	<b>10.600.296</b>	<b>100,00%</b>	<b>227.495.730</b>

Desde un **punto de vista geográfico**, la mayor parte de los ingresos se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid ha aumentado su contribución a los ingresos totales en 2 puntos debido al reforzamiento de la estrategia del Grupo para centrar su

esfuerzo de inversión en zonas prime. El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es como sigue:

Zona	30.09.2014		30.09.2013	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Madrid	5.924.931	57%	5.854.322	55%
Huelva	3.515.727	34%	3.453.550	33%
Castellón	1.020.970	9%	1.103.918	10%
Cáceres	-	-	188.506	2%
<b>Total</b>	<b>10.461.628</b>	<b>100%</b>	<b>10.600.296</b>	<b>100%</b>

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en Madrid y Huelva (91% en 2014, frente al 88% en 2013) manteniendo la proporción entre Madrid (57% contra 55%) y Huelva (34% frente al 33%). En 2014 no hay ingresos en Cáceres ya que el contrato de arrendamiento del único activo localizado allí se resolvió anticipadamente a finales del 2013 pero hasta ahora no se ha vuelto a alquilar por el momento.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del índice de ocupación por tipo de activo:

Tipo de activo	30.09.2014		31.12.2013	
	M2	Ocupación	M2	Ocupación
Hoteles	112.257	100,00%	118.843	100,00%
Oficinas	23.562	42,91%	25.273	39,59%
Comercial	21.466	69,21%	21.466	73,35%
<b>Total</b>	<b>157.285</b>	<b>87,25%</b>	<b>165.582</b>	<b>87,54%</b>

Los ingresos han disminuido un 1,31% (30 de septiembre 2014 en comparación con 30 de septiembre de 2013). El índice de ocupación al 30 de septiembre de 2014 es del 87,25% (87,54% al 31 de diciembre de 2013). La evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles del grupo es muy estable y refuerza la solvencia del Grupo gracias a la calidad de los clientes y los contratos de arrendamiento.

Es importante señalar que al 30 de septiembre de 2014, un 51% de los ingresos son generados por los activos hoteleros (53% en 2013), un 14% por oficinas (12% en 2013) y el 35% restante por locales comerciales (34% en 2013) con una tasa de ocupación de 89,17% (87,54% en 2013). En 2014, los hoteles están alquilados completamente, así como en 2013; las oficinas están alquiladas parcialmente al 42,91% (39,59% en 2013). Los locales comerciales están alquilados en un 69,21% (73,35% en 2013). El Grupo considera que la tasa de ocupación se mantendrá al menos en los niveles actuales y está implementando medidas comerciales para llegar al objetivo del 90%.

El detalle de los **ingresos, metros cuadrados e índice de ocupación por tipo de activo** al 30 de septiembre de 2014 (9 meses) en comparación con el 31 de diciembre de 2013 (12 meses) es como sigue:

	30.09.2014				31.12.2013			
	Ingresos	%	M2	Ocup.	Ingresos	%	M2	Ocup.
Meliá Atlántico	-	-	28.104		1.125.613	7,40%	30.311	
Barceló Isla Canela	1.552.825	14,84%	20.494		1.991.929	13,09%	20.494	
Tryp Atocha	1.043.094	9,97%	9.229		1.403.864	9,23%	9.229	
Iberostar Isla Canela	970.403	9,28%	24.786		1.301.768	8,56%	27.500	
Tryp Cibeles	880.541	8,42%	6.881		1.177.477	7,74%	6.881	
Playa Canela	781.248	7,47%	18.386		1.018.585	6,69%	20.050	
Isla Canela Golf	75.000	0,72%	4.378		88.092	0,58%	4.378	
<b>Hoteles</b>	<b>5.303.111</b>	<b>50,69%</b>	<b>112.258</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.107.328</b>	<b>53,28%</b>	<b>118.843</b>	<b>100,00%</b>
Pradillo 42	1.143.145	10,93%	7.345		1.521.761	10,00%	7.252	
Manuel Pombo Angulo 6-12	25.659	0,25%	3.786		2.360	0,02%	4.498	
Manuel Pombo Angulo 20-24	7.912	0,08%	3.066		9.400	0,06%	3.594	
Coslada III	7.650	0,07%	4.339		6.006	0,04%	4.574	
Vallecas Comercial I	12.239	0,12%	3.390		8.030	0,05%	3.390	
Gran Vía 1-2º Derecha	83.694	0,80%	542		102.160	0,67%	542	
Gran Vía 1-1º Derecha	77.016	0,74%	542		112.900	0,74%	542	
Gran Vía 1-2º Izquierdo	70.566	0,67%	461		93.979	0,62%	461	
Manuel Pombo Angulo 14-18	-	-	92		-	-	421	
<b>Oficinas</b>	<b>1.427.881</b>	<b>13,65%</b>	<b>23.563</b>	<b>42,91%</b>	<b>1.856.596</b>	<b>12,20%</b>	<b>25.273</b>	<b>39,59%</b>
Gran Vía 34	1.955.946	18,70%	3.348		2.542.788	16,71%	3.348	
Plaza de España	1.020.970	9,76%	2.858		1.456.131	9,57%	2.858	
San Antón 25 y 27	-	-	1.736		190.087	1,25%	1.736	
Vallecas Comercial II	124.200	1,19%	3.154		165.600	1,09%	3.154	
Centro Com. Marina Isla Canela	136.251	1,30%	6.396		235.062	1,54%	6.396	
Albalá 7	170.271	1,63%	1.540		233.934	1,54%	1.540	
Gran Vía 1-1º Izquierda	82.367	0,79%	442		103.073	0,68%	442	
Dulcinea 4	75.496	0,72%	1.037		111.506	0,73%	1.037	
Caleruega	79.200	0,76%	362		101.200	0,67%	362	
Rutilo	62.946	0,60%	593		83.244	0,55%	593	
<b>Comercial</b>	<b>3.707.647</b>	<b>35,44%</b>	<b>21.466</b>	<b>69,21%</b>	<b>5.222.625</b>	<b>34,32%</b>	<b>21.466</b>	<b>73,35%</b>
Otros ingresos	22.989	0,22%	-		29.457	0,19%	-	
<b>Total ingresos</b>	<b>10.461.628</b>	<b>100,00%</b>	<b>157.287</b>	<b>87,25%</b>	<b>15.216.006</b>	<b>100,00%</b>	<b>165.582</b>	<b>87,54%</b>

### 3. Beneficios por acción al 30 de septiembre de 2014

El detalle del beneficio por acción es como sigue:

	30.09.2014	30.09.2013
Ganancia (pérdida) neta atribuible a los accionistas	2.705.374	352.366
Número de acciones medias ordinarias en circulación	4.452.197	4.452.197
<b>Beneficio por acción</b>	<b>0,61</b>	<b>0,08</b>

### 4. Inversiones y desinversiones durante 2014 (3 T 2014)

**Nuevas inversiones:** se han realizado nuevas inversiones durante 2014 vinculadas a la reforma de ciertos activos inmobiliarios que aumentan la vida útil de los mismos, principalmente hoteles. La cantidad incurrida durante este período de 9 meses de 2014 asciende a 0,21 millones de euros.

**Desinversiones:** Durante los primeros 9 meses de 2014, la filial ha vendido ocho oficinas, según el siguiente detalle (en euros):

	Unidades	Ingresos	Coste neto	Resultado Beneficio / (Pérdidas)
Avda. Constitución 85	1	160.000	229.591	(69.591)
Manuel Pombo Angulo 20-24	2	370.000	396.806	(26.806)
Manuel Pombo Angulo 14-18	2	375.000	423.982	(48.982)
Manuel Pombo Angulo 6-12	3	595.000	665.044	(70.044)
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.715.423</b>	<b>(215.423)</b>

### 5. Deuda bancaria

La Compañía no tiene ninguna deuda. La filial tiene 2 préstamos con entidades bancarias (Caixa Bank). El propósito de esta financiación fue financiar las inversiones en activos comerciales

situados en Castellón que fueron adquiridos en 2011. Al 30 de septiembre de 2014, la cantidad total pendiente de pago es de 5.950.110 euros.

## 6. Dividendos

### a) Dividendos pagados por la filial a la Compañía Holding:

El resultado neto positivo de la filial al 31 de diciembre de 2013 ascendió a 1.679.581 euros. Con fecha 30 de julio de 2014, la filial (CIBRA) pagó a la Compañía Holding el dividendo del ejercicio 2013 por importe total de 1.209.306 euros que fue aprobado por la Junta General Anual de la misma celebrada el 30 de junio de 2014. El detalle de la distribución del resultado es el siguiente:

<b>Distribución del resultado neto del ejercicio 2013</b>	<b>EUR</b>
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>1.679.591</b>
• Reserva legal	167.959
• Reserva voluntaria	303.327
• Dividendos (pagados el 30 de julio de 2014)	1.209.306

### b) Dividendos pagados por la Compañía Holding a los accionistas:

El **10 de junio de 2014**, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Compañía aprobó la propuesta presentada por el Consejo de Administración para distribuir los beneficios correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2013 por importe de 4.353.630 euros de la siguiente manera:

<b>Distribución del resultado neto del ejercicio 2013</b>	<b>EUR</b>
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>4.353.630</b>
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	1.228.592
<b>Beneficio neto</b>	<b>3.125.038</b>
• Reserva legal	156.252
• Dividendos (pagados el 10 de julio de 2014)	2.968.786

## 7. Adquisición de acciones propias

Al 30 de septiembre de 2014, la Compañía no tenía acciones propias en cartera.

## 8. Hechos posteriores al 30 de septiembre de 2014

Según se ha explicado, el **15 de octubre de 2014** el Registro Mercantil de Madrid ha inscrito a la Compañía en Madrid (España). Así mismo, el número de identificación fiscal de la misma es el A-87093902.

No hay otros hechos relevantes que destacar.

Madrid a 30 de octubre de 2014

D. Marco Colomer Barrigón  
Presidente y Consejero Delegado