

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 26 de octubre 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 al 30 de septiembre de 2017, cuya presentación se adjunta.

Los aspectos más relevantes de la misma se resumen a continuación:

- Los ingresos totales han ascendido a 13.346.201 euros lo que supone un aumento del +2,64% entre ejercicios.
- El Net Operating Income es positivo por importe de 12.477.167 euros lo que supone un aumento del +4,10% respecto del año anterior.
- El Ebitda es positivo y asciende a 12.139.806 euros, un +3,38% mayor que al 30 de septiembre de 2016.
- Durante el ejercicio 2017 se han realizado inversiones por importe de 19.632.125 euros y así como desinversiones por importe de 6.926.461 euros en términos de coste.
- Al 30 de septiembre de 2017, los activos inmobiliarios de la Sociedad tienen un grado de ocupación del 90% con un NAV de 382 millones de euros, una LTV del 14% y una rentabilidad neta sobre activos del 4,76%.

Madrid, 26 de octubre de 2017.

Atentamente,

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

Presentación de resultados
30 de septiembre 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		+/-
	30/09/2017	30/09/2016	
Ingresos	13.346.201	13.003.490	2,64%
Net operating income (NOI)	12.477.167	11.985.654	4,10%
Gastos generales	-337.362	-243.041	
Ebitda	12.139.806	11.742.613	3,38%
Resultado financiero	-136.947	248.014	
Ebtda	12.002.859	11.990.627	0,10%
Amortizaciones	-3.615.499	-3.475.926	
Subvenciones	81.538	85.638	
Deterioro/Reversión	-7.312	-	
Otros resultados	-13.861	10.290	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	-220.976	-	
Rdo. Enajenación activos financieros	441.239	1.856.043	
Ebt	8.667.987	10.466.672	-17,18%
Impuesto sociedades	-415.516	-	
Resultado neto	8.252.471	10.466.672	-21,15%

	Principales indicadores		
	30/09/2017	30/09/2016	31/12/2016
Rentas anualizadas (MM€)	21,92	20,28	20,36
FFO (MM€)	12,13	11,75	17,64
FFO (€/acción)	2,72	2,64	3,96
Valor activos inmobiliarios (MM€)	391,84	339,26	378,21
GAV (MM€)	445,32	406,03	435,11
NAV (MM€)	382,15	359,16	384,89
Activos en gestión s/r (número)	204	209	215
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	141.240	139.348	142.188
% ocupación al cierre	89,09%	90,89%	91,64%
WAULT	6,54	7,45	7,18
LTV	14,18%	11,54%	11,54%
LTV ajustado	17,11%	15,97%	15,29%
Deuda neta (MM€)	63,17	46,87	50,23
Beneficio (€/acción)	1,85	2,35	3,52
Dividendo (€/acción)	-	-	3,14
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,66%

(*) la variación del Ebt (excluyendo el efecto de enajenación de activos financieros es negativa en un -4,46%

Cuenta de resultados

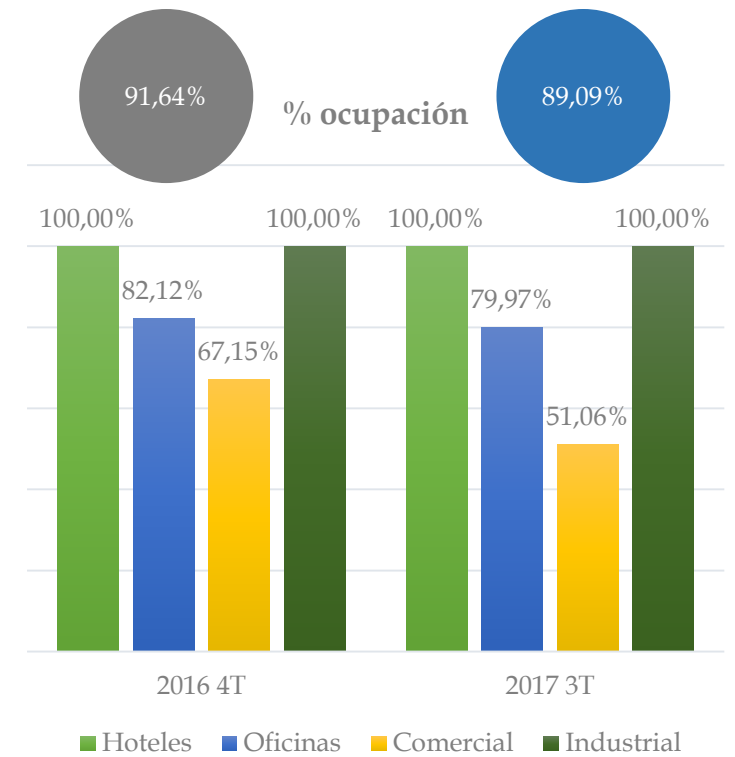
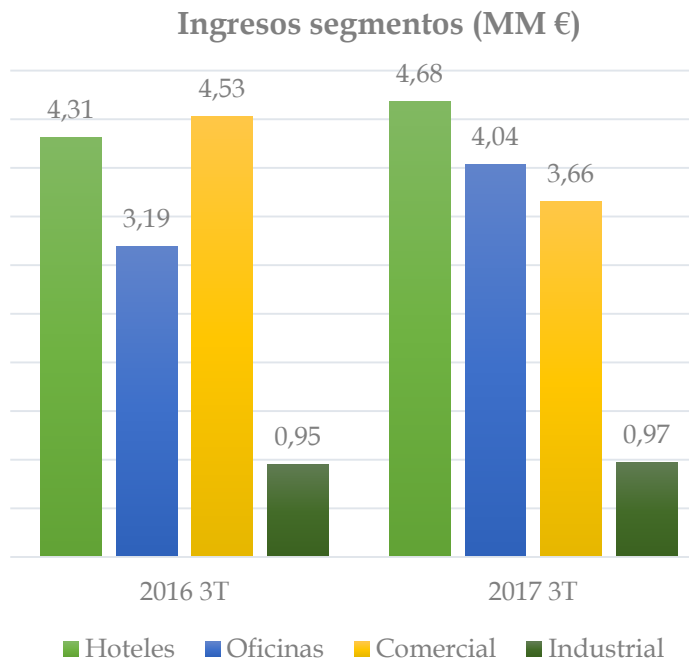
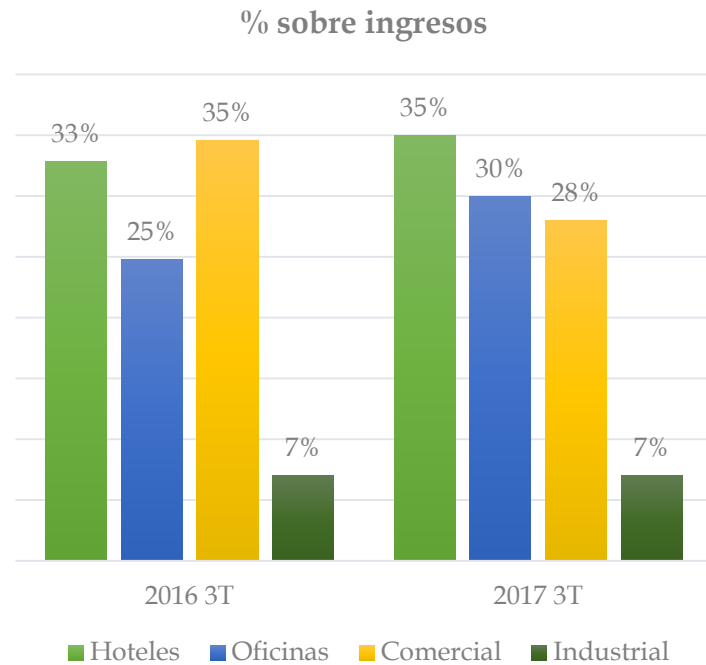
	Euros		Variación en % "Growth"	"Like for Like Growth"
	30/09/2017	30/09/2016		
Hoteles	4.679.380	4.313.895	8,47%	8,47%
Oficinas	4.035.437	3.190.202	26,49%	6,26%
Comercial	3.664.241	4.525.787	-19,04%	-19,16%
Industrial	967.143	951.916	1,60%	1,60%
Otros	-	21.690	-	-
Ingresos	13.346.201	13.003.490	2,64%	-2,37%

Ingresos: Al 30 de septiembre de 2017, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 13.346.201 euros (13.003.490 euros a 30 de septiembre de 2016) lo que supone un aumento de 342.711 euros entre ejercicios (un +2,64%), así como una disminución del -2,37% en términos de LFLG. En este sentido (LFLG), la variación principal se centra en el efecto de la inversión en Jose Abascal 41 con 645.529 euros de ingresos en 2017.

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

- **Hoteles:** Aumento del +8,47%. Los ingresos de todos los hoteles han aumentado entre ejercicios como consecuencia del crecimiento del turismo y actividad económica destacando la evolución de Hoteles Playa (+26%) e Isla Canela Golf (+15%).
- **Oficinas:** Aumento del +26,49% 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 mencionado anteriormente. Eliminando el efecto de la nueva inversión, el aumento entre ejercicios es del +6,26%
- **Comercial:** Disminución del -19,04% 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 926.195 euros en los ingresos del ejercicio 2017. Eliminando el efecto de las nuevas adquisiciones, la disminución es del -19,16%.
- **Industrial:** Aumento del 1,63% debido a un incremento de la renta de la nave de Daganzo de Arriba.

Cuenta de resultados



Ocupación: Al 30 de septiembre de 2017, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 89,09% frente al 91,64% al 31 de diciembre de 2016.

Superficie bruta alquilable (S.B.A.): Actualmente la Sociedad tiene en propiedad 141.240 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 12.477.167 euros (11.985.654 euros al 30 de septiembre de 2016), esto es un 93,49% de los ingresos en comparación con el 92,17% de septiembre de 2016 lo que supone un aumento de +1,32 puntos porcentuales sobre ingresos así como un aumento entre períodos del +4,10%.

	Euros		+/-
	30/09/2017	30/09/2016	
Hoteles	4.359.268	3.682.731	676.537
Oficinas	3.643.505	3.010.643	632.862
Comercial	3.511.896	4.377.145	-865.249
Industrial	962.499	944.046	18.453
Otros	-	-28.910	28.910
NOI	12.477.167	11.985.654	491.513

- Los Hoteles son el segmento de actividad que más contribución aportan al NOI (un 35%) con un aporte en valor absoluto de 4.359.268 euros que representa un aumento del 18% respecto del año anterior.
- Las Oficinas son el segundo segmento de actividad que más contribución aportan al NOI (un 29%) con un aporte en valor absoluto de 3.643.505 euros que representa un aumento del 21% respecto del año anterior.
- El área Comercial contribuye al NOI un 28% con un aporte en valor absoluto de 3.511.896 euros que representa una disminución entre ejercicios del 20% 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 12.139.806 euros (11.742.613 euros en septiembre de 2016), esto es, un 90,96% de los ingresos en comparación con el 90,30% de septiembre de 2016 lo que supone un aumento de 0,66 puntos porcentuales sobre ingresos y un aumento entre períodos del 3,38%.

Resultado financiero: El resultado financiero al 30 de septiembre de 2017 es negativo por importe de 136.947 euros (positivo en 248.014 euros en septiembre de 2016). Los ingresos financieros han ascendido a 716.188 euros (770.093 euros en septiembre de 2016), de los que 676.555 euros (750.122 euros en septiembre de 2016) proceden del sistema de financiación al grupo. Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 853.135 euros, incluyendo los costes asociados a la constitución del préstamo hipotecario asociado al edificio de oficinas de Jose Abascal 41 de Madrid (522.079 euros en septiembre de 2016).

Ebtda: Como consecuencia del efecto del resultado financiero negativo al 30 de septiembre de 2017 (positivo al 30 de septiembre de 2016), el Ebtda asciende a 12.002.859 euros frente a los 11.990.627 euros obtenidos en el ejercicio 2016, esto es, un aumento del 0,10% entre ejercicios.

Amortizaciones/Subvenciones: Las amortizaciones del ejercicio 2017 han ascendido a 3.615.499 euros frente a los 3.475.926 euros del ejercicio anterior. El aumento entre ejercicios del 4,02% se debe al movimiento normal de inversiones entre ambos períodos. Asimismo se han aplicado las subvenciones habituales vinculadas a activos por importe de 81.538 euros (85.638 euros en el ejercicio anterior).

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

Cuenta de resultados

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 30 de septiembre de 2017 se han vendido 10 lofts de Sanchinarro VII, 2 lofts en Coslada III y 1 loft en Sanchinarro VI, que han generado pérdida neta de 135.572 euros después de aplicar la reversión de 399.724 euros dotados a 31 de diciembre de 2016. Asimismo, durante el 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 neta de 85.405 euros después de aplicar la reversión de 572.057 euros dotados a 31 de diciembre de 2016.

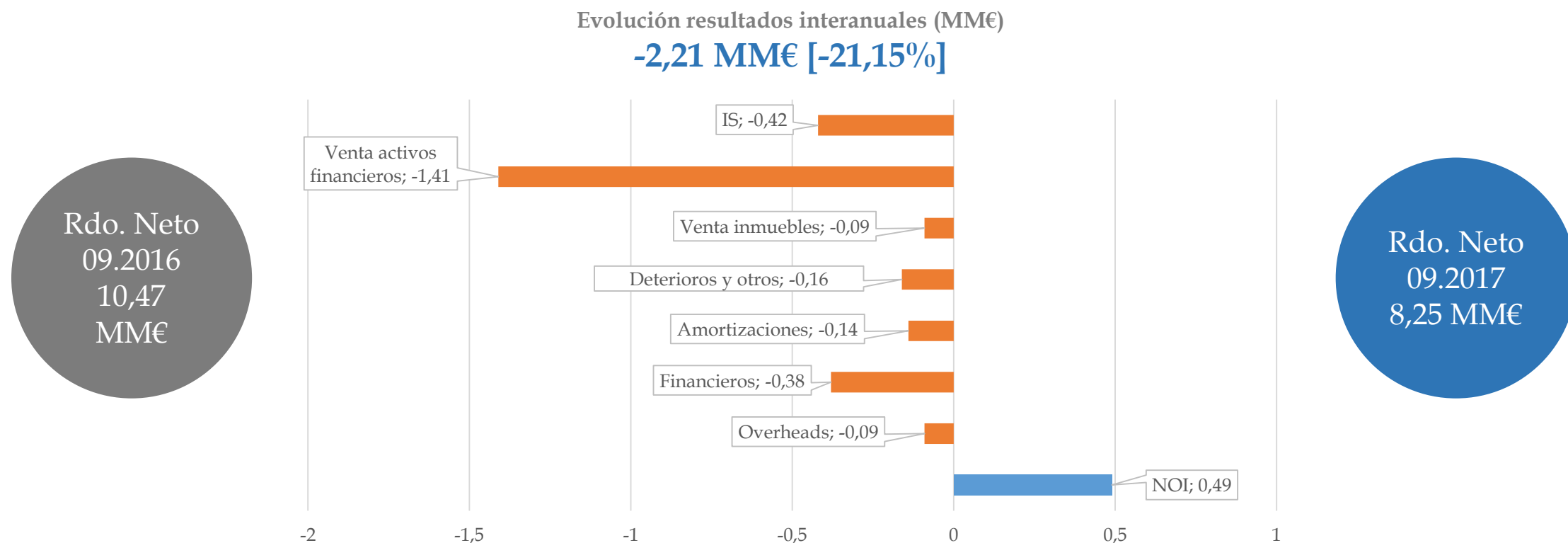
Resultado enajenación de activos financieros: Al 30 de septiembre de 2017 se han obtenido resultados positivos por importe de 441.239 euros (1.856.043 euros a septiembre de 2016) como resultado de la venta de la totalidad de las acciones de otras SOCIMI.

Ebt: Como consecuencia de lo anterior, el Ebt al 30 de septiembre de 2017 ha sido positivo por importe de 8.667.987 euros (10.466.672 euros al 30 de septiembre de 2016), lo que supone una disminución entre ejercicios por importe de 1.798.686 euros (-17,18%). Eliminando el efecto en ambos ejercicios del resultado de enajenación de activos financieros, el Ebt (ajustado) asciende a 8.226.747 euros (una disminución entre ejercicios de 383.882 euros, esto es, un -4,46%).

Impuesto de sociedades: La Sociedad ha vendido en el ejercicio 2017 la totalidad de las acciones que tenía al cierre del ejercicio 2016 sobre otras SOCIMI cotizadas. La plusvalía real obtenida en el ejercicio 2017 ha sido de 1.697.583 euros siendo el impacto en la cuenta de resultados 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.

Cuenta de resultados

Resultado neto: Al 30 de septiembre de 2017 ha sido positivo por importe de 8.252.472 euros (10.466.673 euros al 30 de septiembre de 2016) lo que supone un beneficio neto por acción de 1,85 euros (2,35 euros en septiembre de 2016). La explicación de la variación del resultado entre años es como sigue:



Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias: Al 30 de septiembre de 2017, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 353.533.087 euros. Durante el ejercicio 2017, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

1.- Inversiones realizadas por importe de 19.632.125 euros:

- **Reformas realizadas en los hoteles** por importe de 305.728 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 249.201 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 95.272 euros, y en el inmueble situado en la calle Pradillo 42 de Madrid por importe de 153.930 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 1.500.000 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.

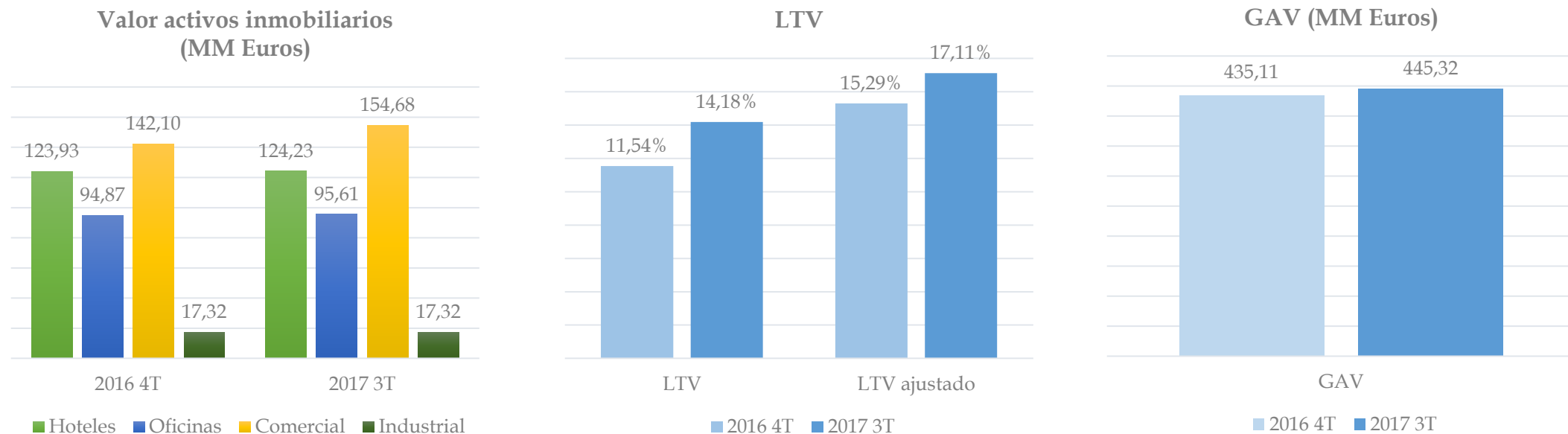
Inversiones inmobiliarias

2.- Desinversiones realizadas por importe de 6.926.461 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 y Sanchinarro VII (coste bruto por importe de 2.540.851 euros), así como a la venta de varias oficinas en Coslada III (coste bruto por importe de 426.374 euros), que se han vendido a terceros. Estas operaciones de venta han generado un resultado neto negativo de 135.572 euros al 30 de septiembre de 2017 (535.296 euros de pérdida y una reversión por importe de 399.724 euros).

Valor activos inmobiliarios y GAV

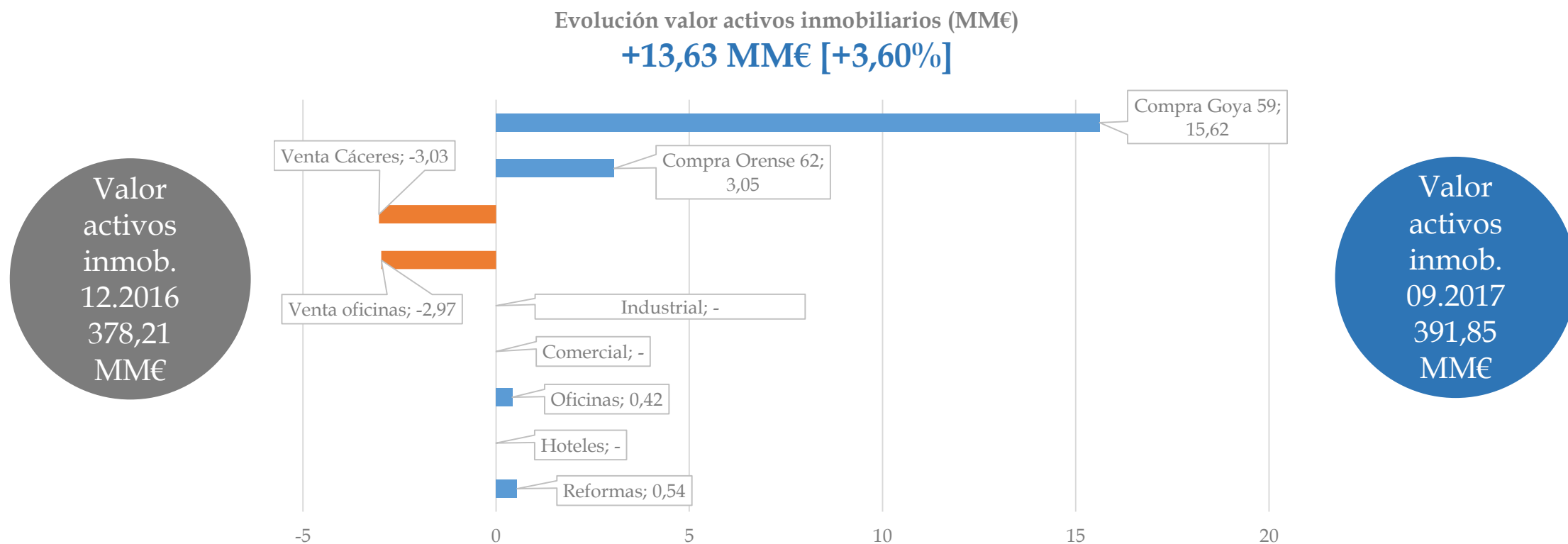
- Las valoraciones de los activos de la Sociedad han sido realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Reino Unido (391.846.761 euros al 30 de septiembre de 2017 y 378.214.861 euros al 31 de diciembre de 2016).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada de 88.241.206 euros (85.191.328 euros al 31 de diciembre de 2016) un 3,6% 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 septiembre de 2017 y 16.289.049 euros al 31 de diciembre de 2016).

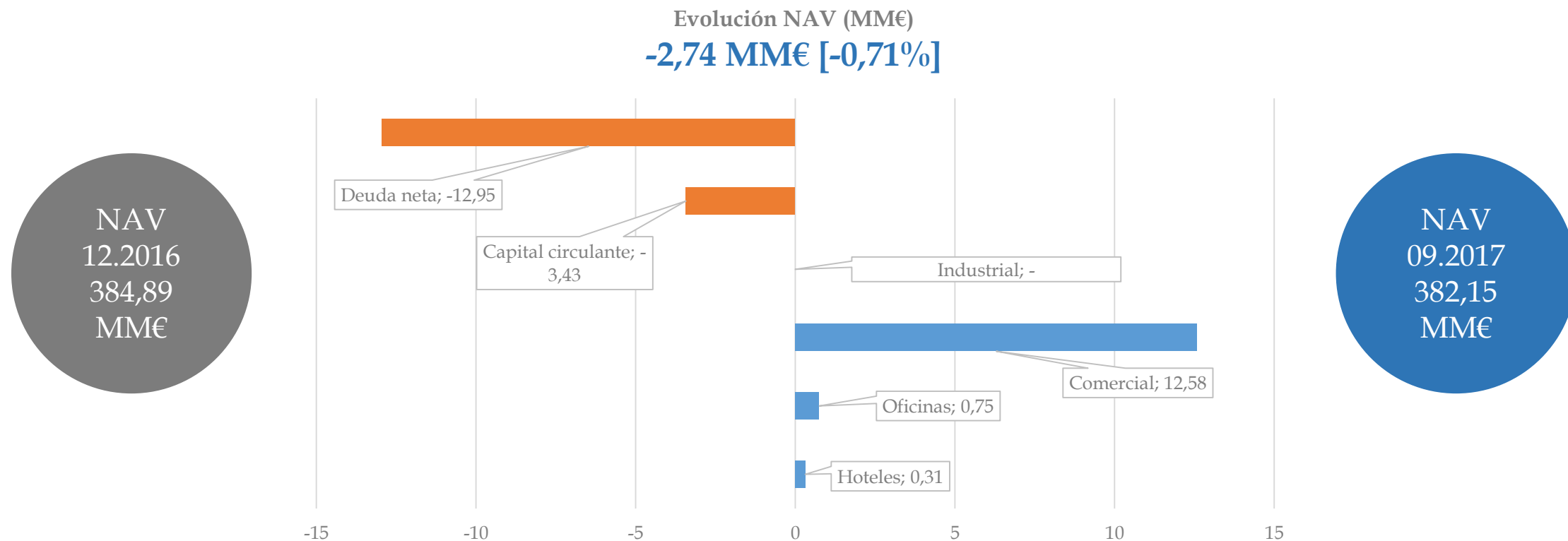
Evolución valor activos inmobiliarios

- El valor de los activos inmobiliarios a 30 de septiembre de 2017 asciende a 391.846.761 euros (378.214.861 euros al 31 de diciembre de 2016) lo que supone un aumento de 13.631.899 euros en el ejercicio 2017. El detalle de dicho aumento de valor es el siguiente:



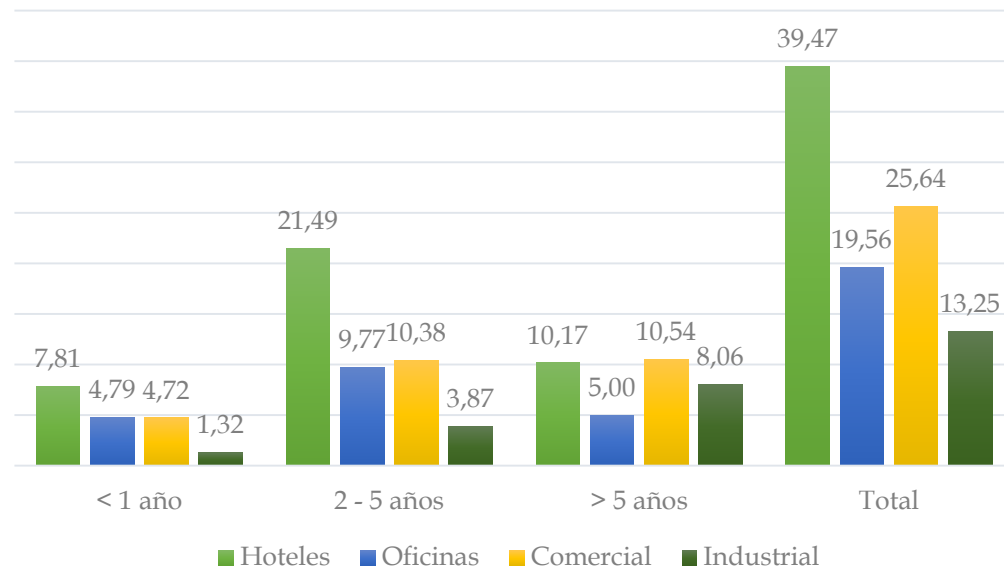
Evolución valor neto de los activos

- El valor neto de los activos inmobiliarios a 30 de septiembre de 2017 es de 382.148.977 euros (384.886.303 euros al 31 de diciembre de 2016) lo que supone una disminución de 2.737.326 euros en el ejercicio 2017. El detalle de dicha variación de valor es el siguiente:



Cartera de arrendamientos

Cartera de arrendamientos
(MM Euros)



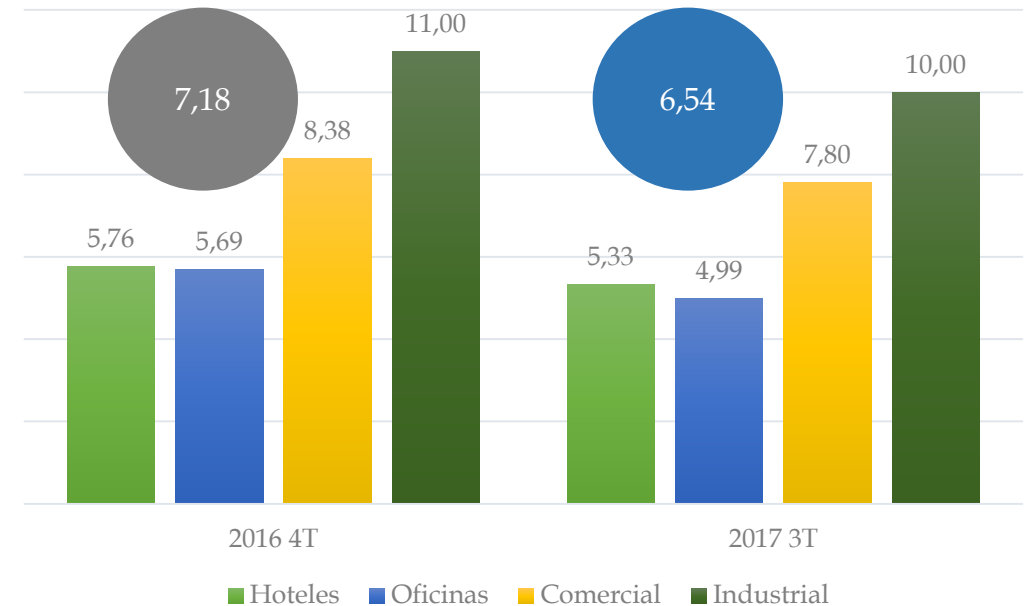
18,65 MM€

45,50 MM€

33,78 MM€

97,94 MM€

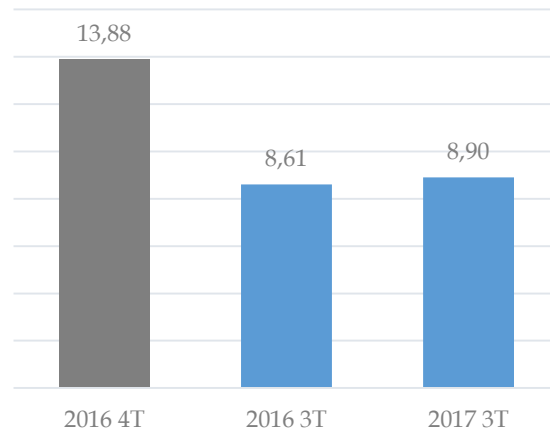
WAULT por tipología [6,54 vs. 7,18]



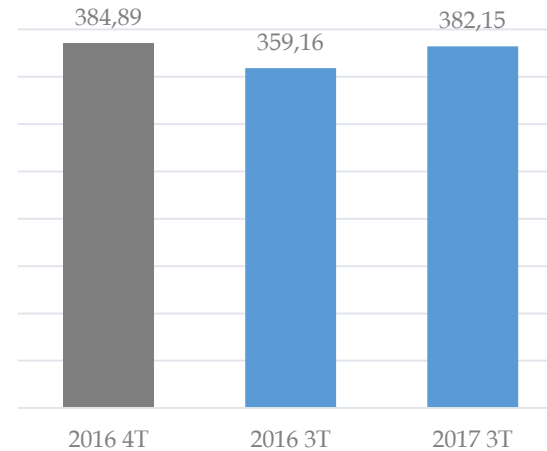
- La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 97.935.284 euros (103.406.908 euros al 31 de diciembre de 2016) sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.
- Así mismo, el WAULT es de 6,54 al 30 de septiembre de 2017 (7,18 al 31 de diciembre de 2016).

Indicadores sectoriales

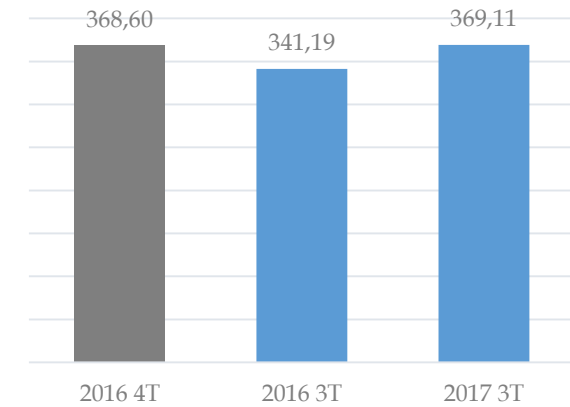
Beneficio neto recurrente (MM €)



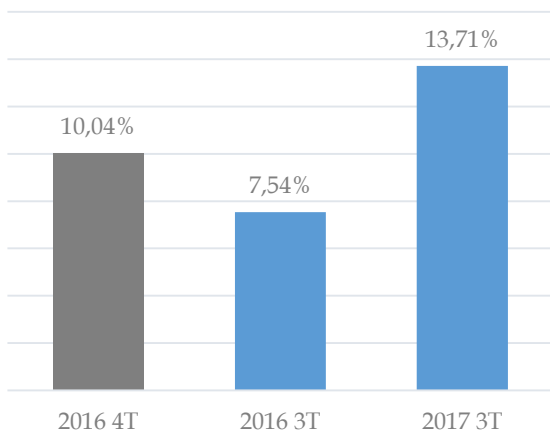
Valor neto de los activos (MM €)



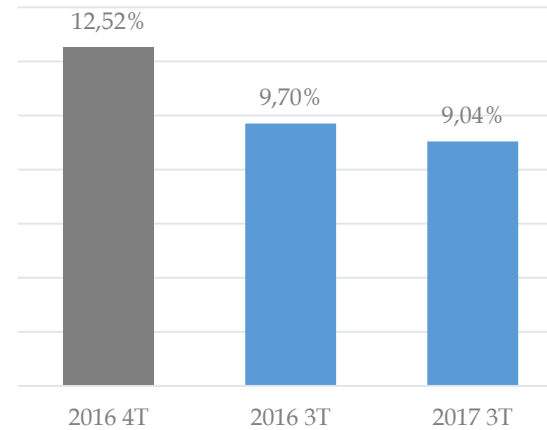
Valor neto de los activos ajustado (MM €)



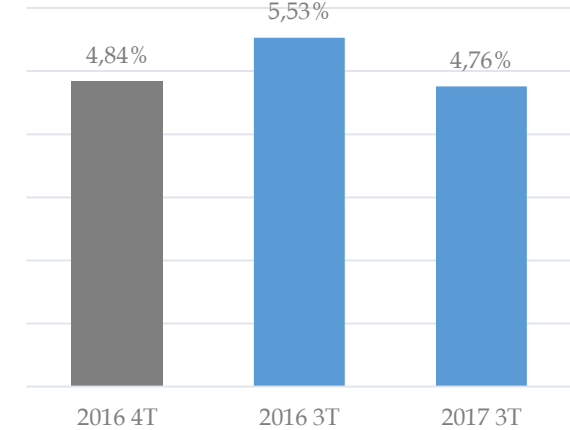
Ratio de desocupación



Ratio costes/ingresos



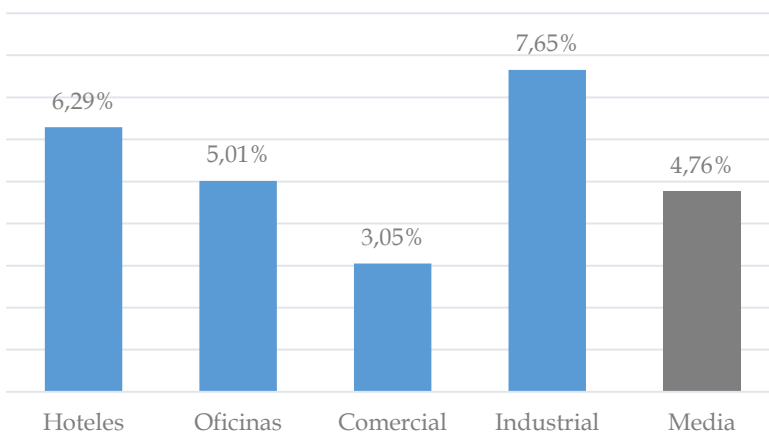
Rentabilidad neta



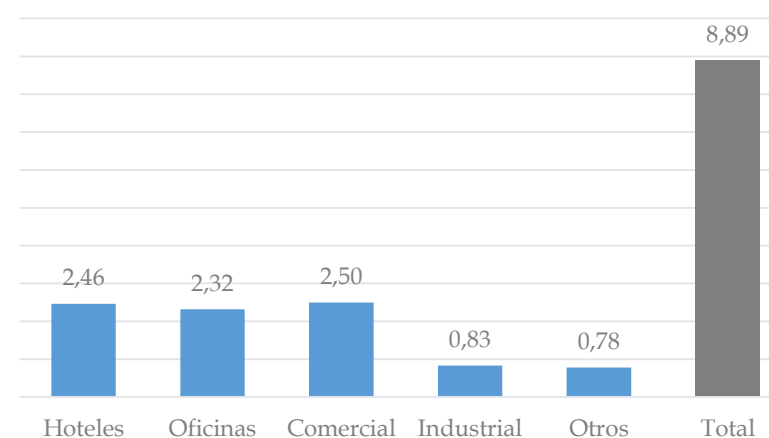
- El valor neto de los activos ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela.

Indicadores sectoriales

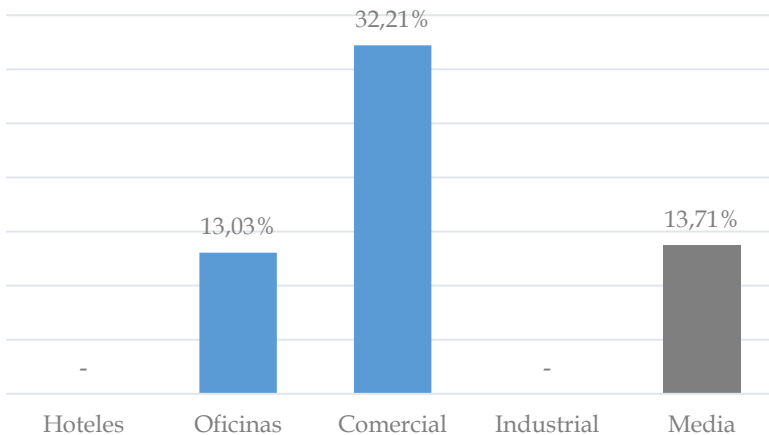
Rentabilidad neta



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 septiembre de 2017, las acciones de la Sociedad cotizaban a **71,60 euros por acción** (70,00 euros por acción al cierre del ejercicio 2016) por lo que el valor de capitalización bursátil asciende a **318,78 millones de euros**.
- Teniendo en cuenta las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias, el valor por acción estaría en **85,83 euros por acción** (+43% sobre valor nominal y un +20% sobre el valor en Bolsa).

	Euros		Vs. Nominal
	Por acción	Valoración	
Valor nominal	60,10	267.577.040	
Valor patrimonio contable	66,01	293.907.770	9,84%
Capitalización bursátil	71,60	318.777.305	19,13%
Valor patrimonio con NAV	85,83	382.148.977	42,82%

Endeudamiento

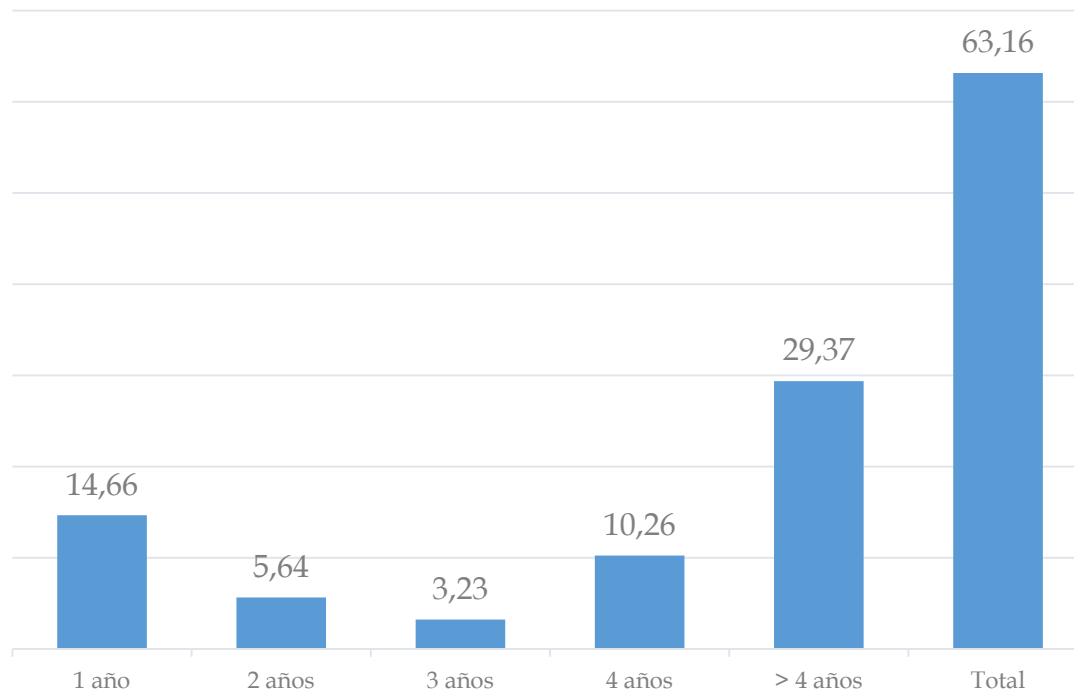
La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 63.167.132 euros (50.227.385 euros al 31 de diciembre de 2016). El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/09/2017	31/12/2016
José Abascal 41	11.400.000	-
Titán, 13	13.817.710	14.412.731
Conde de Peñalver, 16	8.972.071	9.358.428
Plaza de España (Castellón)	2.530.365	3.429.972
Deuda con garantía hipotecaria	36.720.146	27.201.131
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	9.813.929	5.007.230
Préstamos a largo plazo	7.689.643	8.412.913
Intereses devengados pendientes de vencimiento	67.808	174.962
Deuda sin garantía real	27.571.380	23.595.105
Tesorería	-1.124.394	-568.851
Deuda financiera neta	63.167.132	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; %]

