

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 27 de octubre 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 de la Sociedad al 30 de septiembre de 2016.

Se adjunta resumen de la presentación de resultados de la Sociedad al 30 de septiembre de 2016.

Madrid, 27 de octubre de 2016.

Atentamente,

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

Resultados
30 de septiembre de 2016

Índice

1. Operación de fusión	3
2. Resultados 3T 2016	5
3. Indicadores EPRA	10
4. Inversiones	11
5. Valor activos inmobiliarios y GAV	12
6. Valoración	13
7. Cartera de Arrendamientos	14
8. Endeudamiento	15
9. Programa Valores Renta Fija 2015	16
10. Programa Valores Renta Fija 2016	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 ha sido definitivamente inscrita en el Registro Mercantil con fecha 27 de julio de 2016.
- A partir de este momento, la Sociedad no forma un Grupo Consolidable y por tanto presenta sus cifras al 30 de septiembre de 2016 de manera individual con la incorporación de los activos y pasivos absorbidos.

Resultados 3T 2016

Cuenta de pérdidas y ganancias	Euros		
	30/09/2016	30/09/2015	+ / -
Ingresos	13.003.490	13.703.670	-700.180
Margen neto	11.985.654	12.177.391	-191.737
% / ingresos	92,17%	88,86%	3,31%
Ebitda	11.742.614	12.107.294	-364.680
% / ingresos	90,30%	88,35%	1,95%
Amortizaciones	-3.475.926	-3.752.651	276.725
Subvenciones	85.638	81.537	4.101
Otros resultados	10.290	-	10.290
Resultado enajenaciones activos	-129.961	-2.023.388	1.893.427
Deterioro/Reversión	129.961	6.180.286	-6.050.325
Resultado financiero	2.104.057	248.847	1.855.210
Ebt	10.466.673	12.841.925	-2.375.252
% / ingresos	80,49%	93,71%	-13,22%
Impuesto sociedades	-	-	-
Eat	10.466.673	12.841.925	-2.375.252
% / ingresos	80,49%	93,71%	-13,22%

G.A.V
406 MM €

Activos
209 s/r + 215 b/r

S.B.A. (s/r)
139.348

Deuda neta
47 MM €

Renta bruta anual
20 MM €

WAULT
6,24 años

% ocupación
92,46%

Resultados 3T 2016

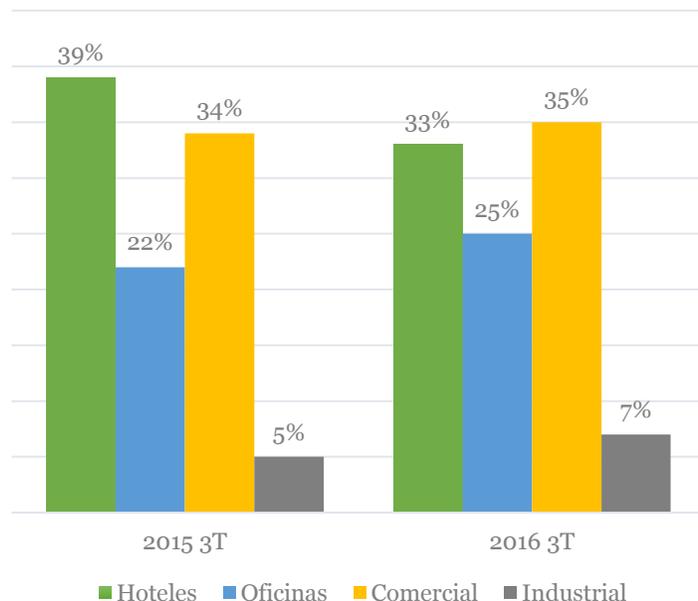
Ingresos: Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de **13.003.490 euros** (13.703.670 euros en 2015) lo que supone **una disminución de 700.180 euros** entre ejercicios (un **-5%**). Todos los ingresos del ejercicio 2016 provienen de la actividad de alquiler de las propiedades inmobiliarias a excepción de **21.690 euros** con origen en servicios (30.586 euros en septiembre de 2015).

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

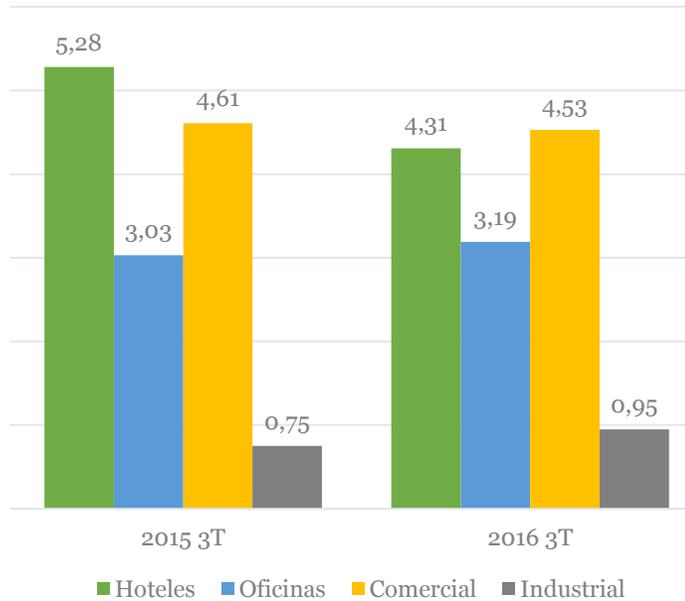
	Euros		Variación en %	
	30/09/2016	30/09/2015	“Growth”	“Like for Like Growth”
• Hoteles	4.313.895	5.277.498	-18,26%	-1,55%
• Oficinas	3.190.202	3.031.953	5,22%	5,22%
• Comercial	4.525.787	4.609.639	-1,82%	-1,82%
• Industrial	951.916	753.995	26,25%	0,02%
• Otros	21.690	30.586	-29,08%	-
Total	13.003.490	13.703.670	-5,11%	-0,79%

Resultados 3T 2016

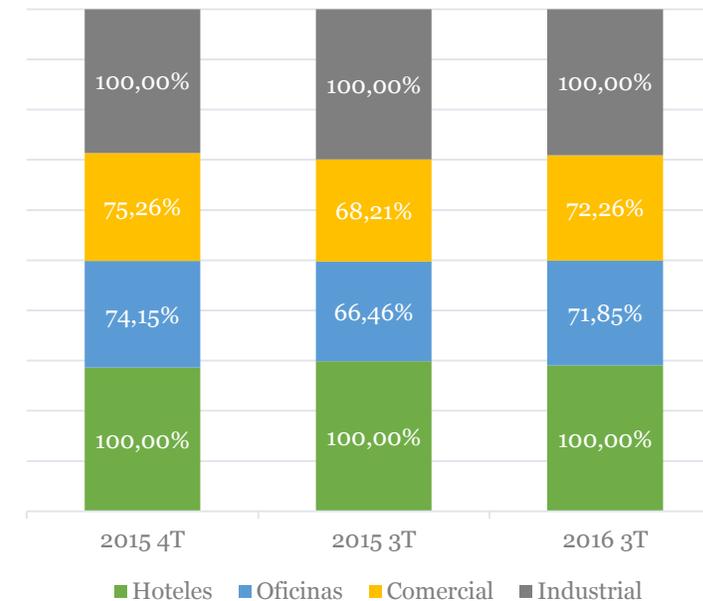
% sobre ingresos



Ingresos segmentos (MM €)



% ocupación



Ocupación: Al 30 de septiembre de 2016, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del **90,89%** frente al 89,54% al 30 de septiembre de 2015 y del 91,18% al 31 de diciembre de 2015.

Superficie bruta alquilable (S.B.A.): Actualmente la Sociedad tiene en propiedad **139.348 m2 alquilables** (209 activos en gestión).

S.B.A. (s/r)



Resultados 3T 2016

Margen neto: es positivo y asciende a **11.985.654 euros** (12.177.391 euros en septiembre de 2015), esto es un **92,17%** de los ingresos en comparación con el 88,86% de septiembre de 2015 lo que supone un incremento de **+3,31 puntos porcentuales** sobre ingresos pero una disminución en valor entre períodos del **-1,57%**.

Ebitda: es positivo y asciende a **11.742.614 euros** (12.107.294 euros en septiembre de 2015), esto es, un **90,30%** de los ingresos en comparación con el 88,35% de septiembre de 2015 lo que supone un incremento de **+1,95 puntos porcentuales** sobre ingresos y una disminución entre períodos del **-3,01%**.

Deterioro/Reversión: la Sociedad ha registrado reversiones de las inversiones inmobiliarias por importe de **129.961 euros** como resultado de las desinversiones realizadas hasta el momento. Al 30 de septiembre de 2015 el importe de los deterioros acumulados sobre las inversiones inmobiliarias se vio reducido en 6.214.967 euros como consecuencia de la reversión derivada de la venta del Hotel Atocha en julio de 2015.

Resultado enajenación de activos: al 30 de septiembre 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 -2.023.388 euros.

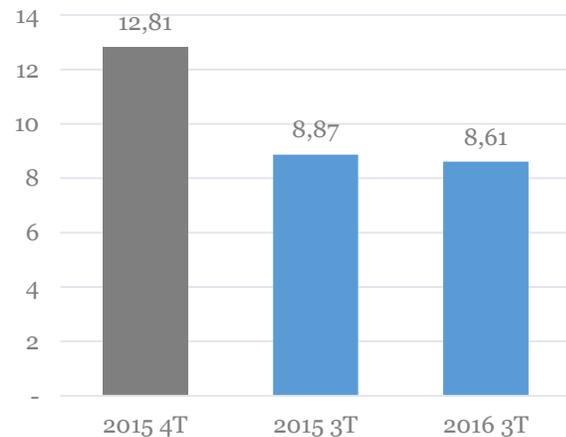
Resultados 3T 2016

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 **750.000 euros** (1.012.875 euros en 2015). Adicionalmente se han registrado ingresos por valoración de inversiones de patrimonio por importe de **1.856.043 euros** asociados al valor en Bolsa de las participaciones en otras SOCIMI (0 euros en 2015). Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2016 se han registrado gastos financieros con terceros por deudas con entidades de crédito por importe **-522.079 euros** (785.340 euros en 2015).

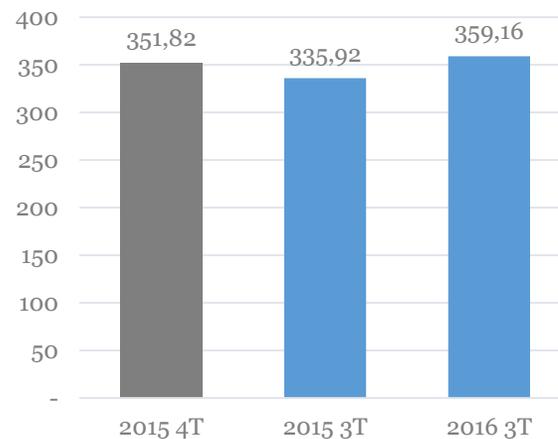
Resultado neto: Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad ha obtenido un resultado neto positivo de **10.466.673 euros** frente a los 12.841.925 euros de septiembre de 2015, esto es, un menor resultado de **-2.375.252 euros**, un **-18,50%**.

Indicadores EPRA

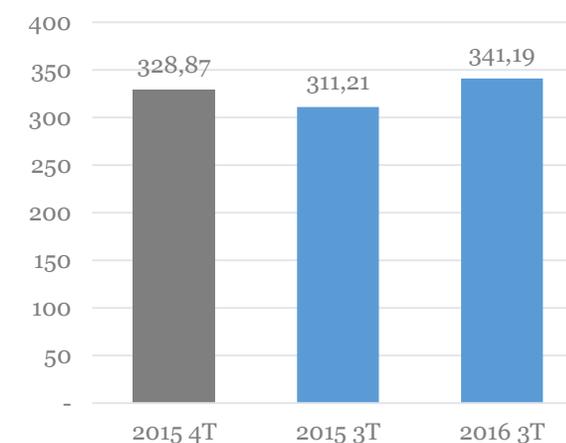
Earning (MM €)



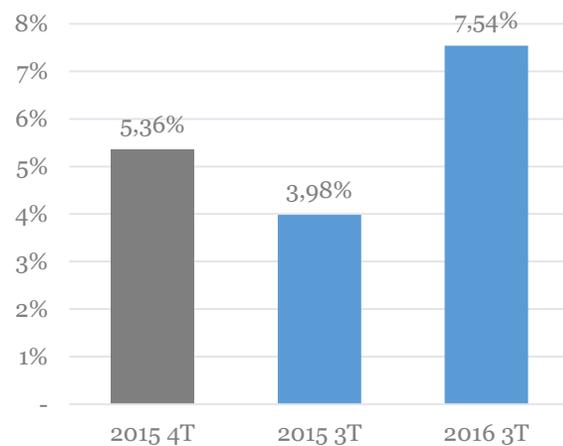
NAV (MM €)



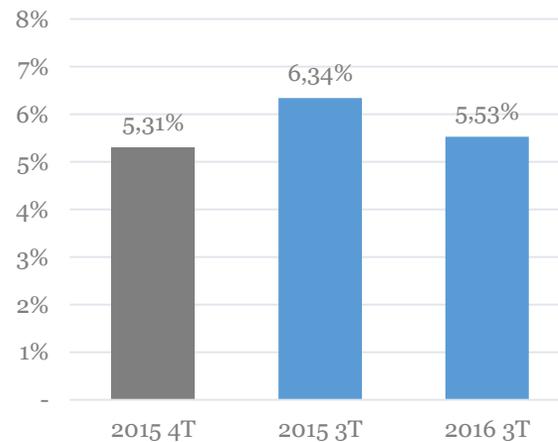
NAV ajustado (MM €)



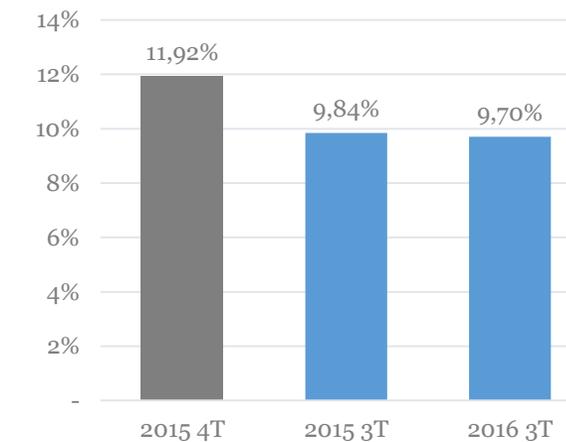
% Vacancy rate



% Net initial yield



% Cost ratio



- El NAV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (17,97 MM € al 30 de septiembre de 2016, 24,71 MM € al 30 de septiembre de 2015)

Inversiones en el período

Inversiones inmobiliarias: Al 30 de septiembre de 2016, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a **322.184.806 euros** (307.252.723 euros en 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:

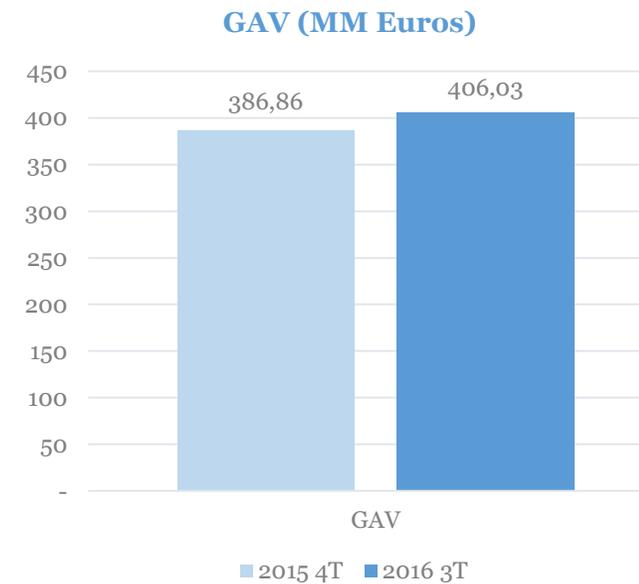
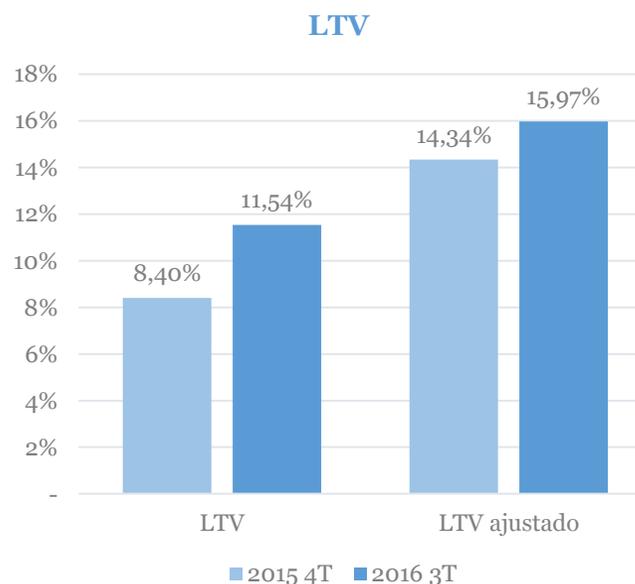
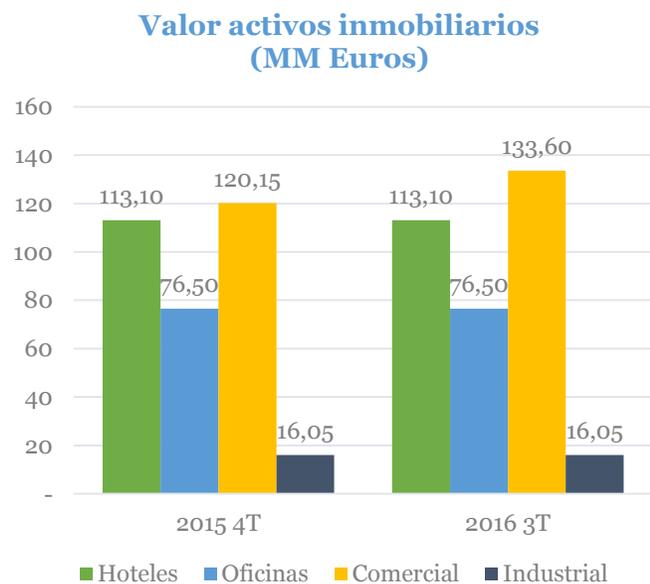
- **Reformas realizadas en los hoteles** por importe de 2.473.146 euros.
- **Adquisición de un local comercial.** El pasado 1 de marzo de 2016 se formalizó en escritura pública la adquisición de un local comercial sito en la calle Gran Vía 55 de Madrid. El pago de la operación de adquisición se realizó 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 ejercicio 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 septiembre 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 **64.656.069 euros** (62.815.286 euros en 2015).



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

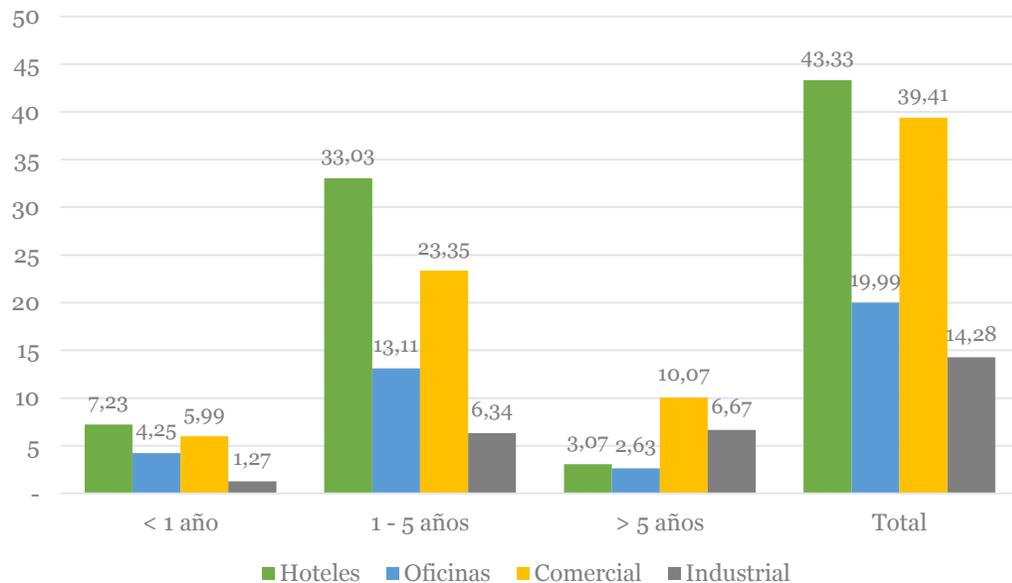
Valoración

- 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 septiembre de 2016, las acciones de la Sociedad cotizaban a **64,80 euros por acción** (63,80 euros por acción al cierre del ejercicio 2015) por lo que el valor de capitalización bursátil asciende a **288,50 millones de euros**.
- Teniendo en cuenta las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias, el valor por acción estaría en **80,67 euros por acción** (+34% 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	65,85	293.174.043	+9,57%
Capitalización bursátil	64,80	288.502.366	+7,82%
Valor patrimonio con NAV	80,67	359.158.140	+34,23%

Cartera de arrendamientos

**Cartera de arrendamientos
(MM Euros)**



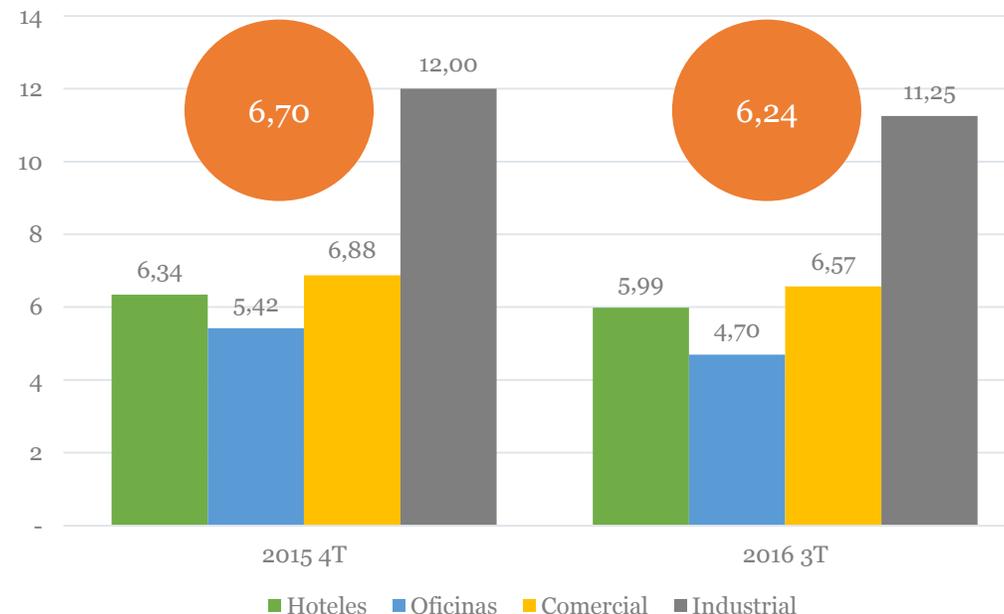
18,74 MME

75,83 MME

22,43 MME

117,00 MME

WAULT por tipología [6,24 vs. 6,70]



- La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de **117.007.682 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 **6,24** al cierre del 3T 2016 (6,70 en 2015).

Endeudamiento

- La Sociedad tiene una deuda financiera neta con entidades de crédito por importe de **36.868.750 euros** (32.448.765 euros en 2015), lo que supone un aumento de la misma entre años por importe de 4.419.985 euros. El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	30/09/2016	31/12/2015
Titán, 13	14.677.185	15.206.092
Conde de Peñalver, 16	9.530.143	9.873.571
Plaza de España (Castellón)	3.826.767	4.614.203
Deuda con garantía hipotecaria	28.034.094	29.693.866
Pólizas de crédito dispuestas	5.081.370	2.946.662
Préstamos a largo plazo	4.343.274	-
Intereses devengados pendientes de vencimiento	90.181	21.574
Deuda sin garantía real	9.514.825	2.968.236
Tesorería	-680.170	-213.339
Deuda financiera neta	36.868.750	32.448.763

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. El importe máximo del programa asciende a 80.000.000 euros.
- 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%

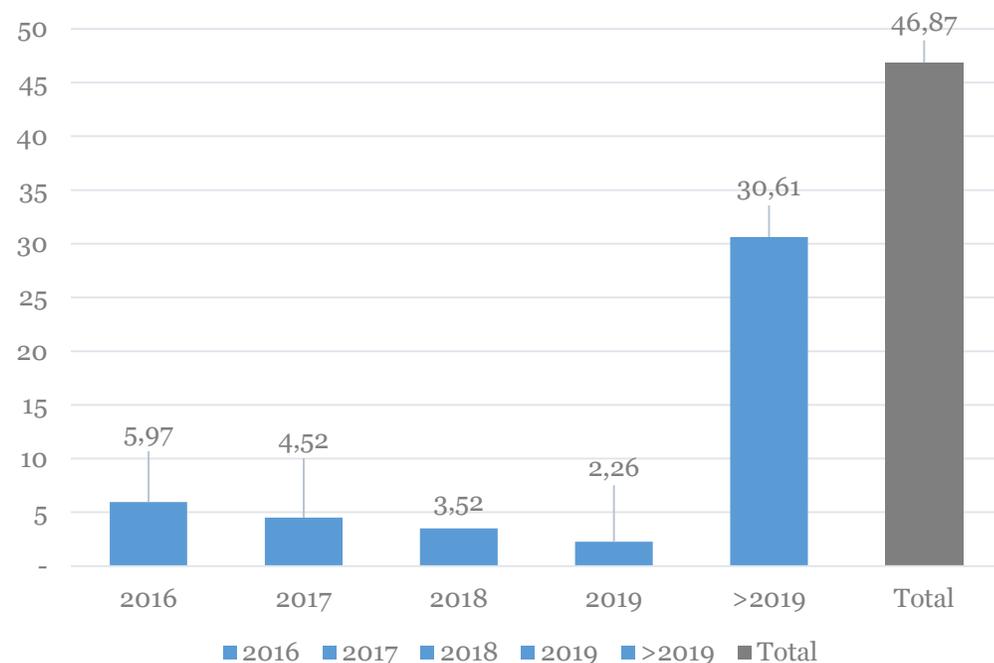
- Considerando la deuda financiera neta con entidades de crédito (36.868.750 euros) así como la deuda por obligaciones y bonos (10.000.000 euros), el LTV del Grupo al 30 de septiembre de 2016 es del **11,54%** (8,40% en 2015). Si adicionalmente incluimos la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (Ayamonte - Huelva) el LTV es del **15,97%** (14,34% en 2015).

Programa Valores Renta Fija 2016

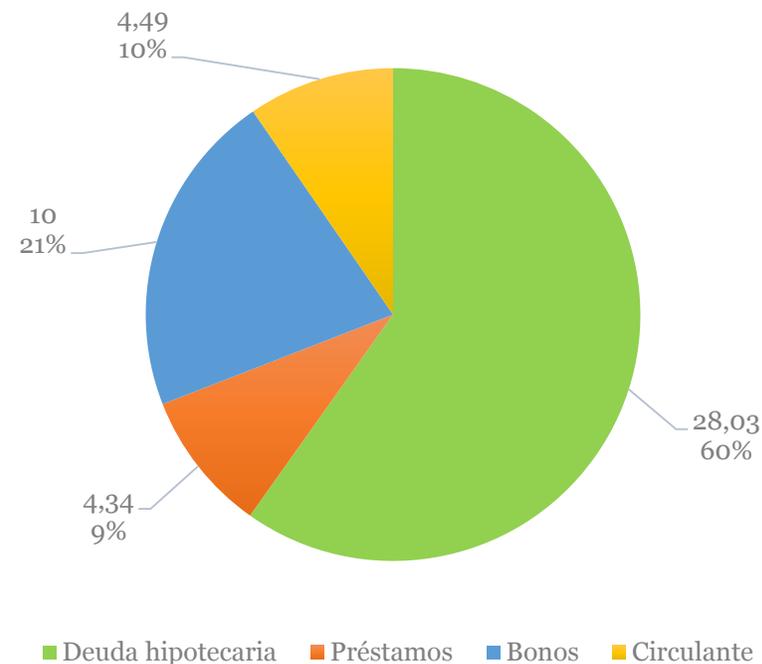
- Con fecha 19 de octubre de 2016, la Sociedad registró en el Mercado Alternativo de Renta Fija (“MARF”) el documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo relativo a un “Programa de Emisión de Valores de Renta Fija 2016”. A estos efectos, la Sociedad ha sido calificada a efectos crediticios con una calificación de **BBB perspectiva estable (“investment grade”)**. El programa tiene una vigencia de 12 meses. El importe máximo del programa asciende a 70.000.000 euros.

Vencimientos y estructura deuda

**Vencimiento deuda
(MM Euros)**



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



Dividendos 2016 con cargo a 2015

Dividendo de la Sociedad pagado a los accionistas en el ejercicio 2016:

- El resultado neto positivo de la Sociedad 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).

Dicho dividendo se ha abonado el 18 de abril de 2016