

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 abril 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 primer trimestre del ejercicio 2017.

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

Madrid, 27 de abril de 2017.

Atentamente,

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado



SAINT CROIX
HOLDING IMMOBILIER,
SOCIMI, S.A.

Presentación de resultados
31 de marzo de 2017

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	12
6. Cartera de arrendamientos	13
7. Indicadores sectoriales	14
8. Valoración	16
9. Endeudamiento	17
10. Vencimientos y estructura deuda	18

Cuenta de resultados

	Euros		+/-
	31/03/2017	31/03/2016	
Ingresos	4.421.857	4.230.023	4,54%
Net operating income (NOI)	4.109.138	4.036.892	1,79%
Gastos generales	-67.300	-74.603	
Ebitda	4.041.838	3.962.289	2,01%
Resultado financiero	-183.662	162.181	
Ebtda	3.858.176	4.124.470	-6,46%
Amortizaciones	-1.201.997	-1.137.812	
Subvenciones	27.179	28.546	
Deterioro/Reversión	137.318	-	
Otros resultados	5.200	9.570	
Rdo. enajenación activos inmobiliarios	-147.610	-	
Rdo. Enajenación activos financieros	441.279	-	
Ebt	3.119.545	3.024.774	3,13%
Impuesto sociedades	-415.516	-	-
Resultado neto	2.704.029	3.024.774	-10,60%

Principales indicadores			
	31/03/2017	31/03/2016	+/-
Rentas anualizadas (MM€)	21,6	19,44	11,11%
FFO (MM€)	4,05	3,97	2,02%
FFO (€/acción)	0,91	0,89	2,25%
Valor activos inmobiliarios (MM€)	396,61	339,26	16,90%
GAV (MM€)	452,99	381,66	18,69%
NAV (MM€)	388,58	349,84	11,07%
Activos en gestión s/r (número)	215	212	1,42%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	143.705	139.348	3,13%
% ocupación al cierre	85,05%	89,72%	-4,67 pp
WAULT	6,95	10,23	-3,28 pp
LTV	14,22%	7,90%	+6,32 pp
LTV ajustado	17,47%	13,19%	+4,28 pp
Deuda neta (MM€)	64,41	31,82	102,42%
Beneficio (€/acción)	0,61	0,68	-10,29%
Dividendo (€/acción)	-	-	-
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	-

Cuenta de resultados

	Euros		Variación en % "Growth"	"Like for Like Growth"
	31/03/2017	31/03/2016		
Hoteles	1.508.686	1.389.754	8,56%	8,56%
Oficinas	1.358.412	1.048.782	29,52%	8,98%
Comercial	1.232.448	1.462.549	-15,73%	-16,12%
Industrial	322.311	317.235	1,60%	1,60%
Otros	-	11.702	-100,00%	-
Ingresos	4.421.857	4.230.023	4,54%	-0,69%

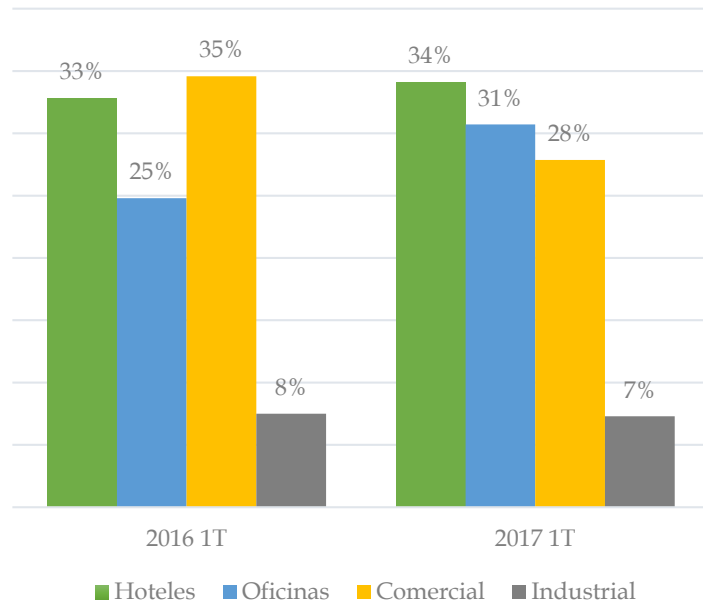
Ingresos: Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 4.421.857 euros (4.230.023 euros a 31 de marzo de 2016) lo que supone un aumento de 191.834 euros entre ejercicios (un +4,54%).

No obstante, el **LFLG** de los ingresos ha sido negativo en un 0,69%, destacando:

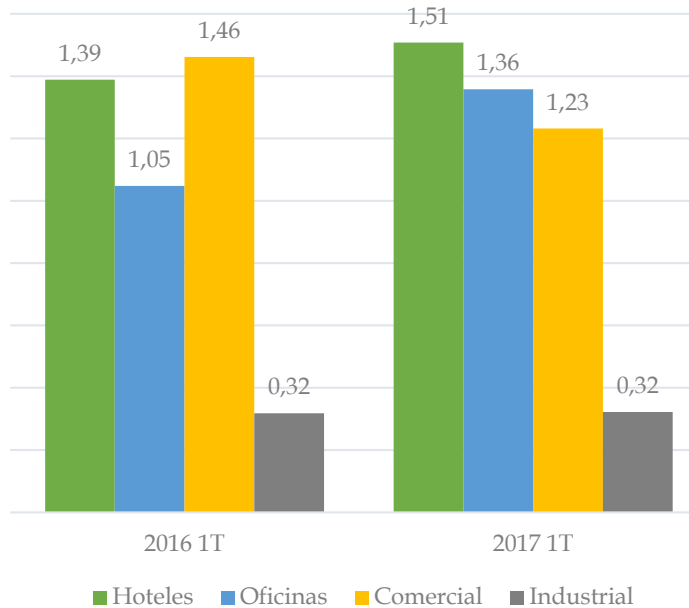
- **Hoteles:** Aumento del 8,56% motivado por la mejora del sector turístico con tasas de ocupación más altas que en ejercicios anteriores. La mayoría de la variación de los ingresos se debe a los obtenidos por Barceló, Iberostar y Playa Canela.
- **Oficinas:** Aumento del 8,98% debido a un mejor comportamiento de los niveles de ocupación de los loft de Sanchinarro y Vallecas Comercial I (49% de media frente al 28% del año anterior) así como por la adquisición de un nuevo edificio en José Abascal 41 actualmente ocupado al 100%.
- **Comercial:** Disminución del 16,12% 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 258.473 euros en los ingresos del primer trimestre (un 77%).
- **Industrial:** Aumento del 1,60% debido a un incremento de la renta de la nave de Daganzo de Arriba.

Cuenta de resultados

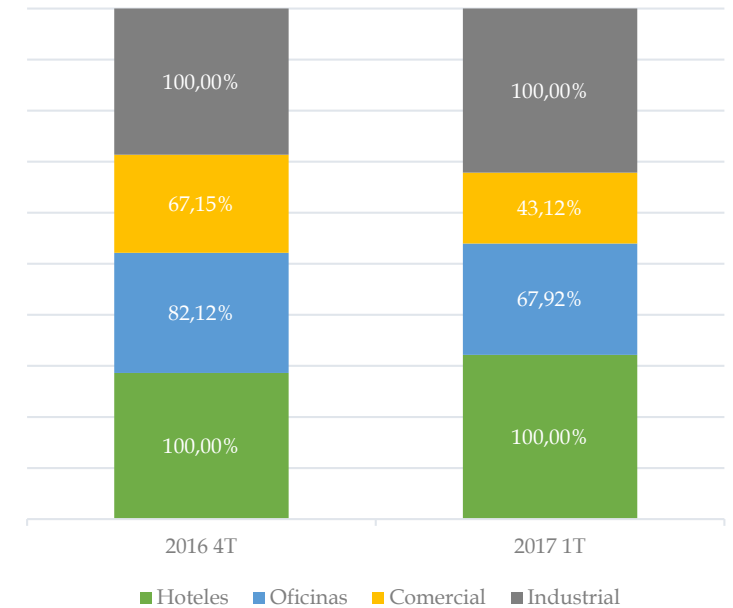
% sobre ingresos



Ingresos segmentos (MM €)



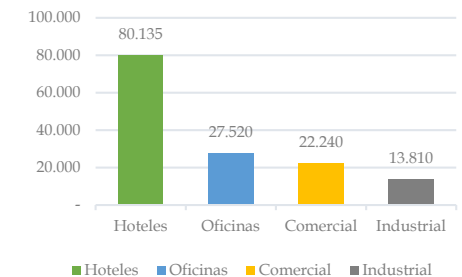
% ocupación



Ocupación: Al 31 de marzo de 2017, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 85,05% frente al 91,64% al 31 de diciembre de 2016.

Superficie bruta alquilable (S.B.A.): Actualmente la Sociedad tiene en propiedad 143.705 m2 alquilables.

S.B.A. (s/t)



Cuenta de resultados

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 4.109.138 euros (4.036.892 euros en marzo de 2016), esto es un 92,93% de los ingresos en comparación con el 95,43% de marzo de 2016 lo que supone una disminución de +2,50 puntos porcentuales sobre ingresos aunque un aumento en valor absoluto entre períodos del +1,79%.

	Euros		+/-
	31/03/2017	31/03/2016	
Hoteles	1.351.481	1.326.610	1,87%
Oficinas	1.329.603	976.385	36,18%
Comercial	1.109.996	1.429.901	-22,37%
Industrial	318.058	311.190	2,21%
Otros	-	-7.194	-
NOI	4.109.138	4.036.892	1,79%

- Los Hoteles son los que mayor contribución al NOI tienen. A 31 de marzo de 2017 ésta contribución ha sido del 33% igual que en 2016 pero con un aumento entre ejercicios del 1,87%
- Las Oficinas aportan a 31 de marzo de 2017 el 32% del NOI frente al 24% del año anterior. El aumento del 36,18% entre años se explica principalmente por la adquisición del edificio de José Abascal 41 alquilado en su totalidad.
- El área Comercial contribuye al NOI un 27% (frente al 35% del 2016) con una disminución interanual del 22,37% 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 2% entre ejercicios.

Cuenta de resultados

Ebitda: es positivo y asciende a 4.041.839 euros (3.962.288 euros en marzo de 2016), esto es, un 91,41% de los ingresos en comparación con el 93,67% de marzo de 2016 lo que supone una disminución de -2,26 puntos porcentuales sobre ingresos y un aumento entre períodos del +2%.

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de marzo de 2017 es negativo por importe de -183.662 euros (+162.180 euros en marzo del 2016). Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al grupo han ascendido a 288.562 euros (265.000 euros en marzo de 2016). Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 472.224 euros incluidos los costes de constitución del préstamo hipotecario asociado a la inversión en José Abascal 41 (107.523 euros en marzo de 2016).

Deterioro/Reversión: Se han dotado deterioros de créditos comerciales por importe de 10.292 euros (0 euros en marzo del 2016) y se han revertido deterioros de inversiones inmobiliarias por importe de 147.610 euros (0 euros en marzo de 2016).

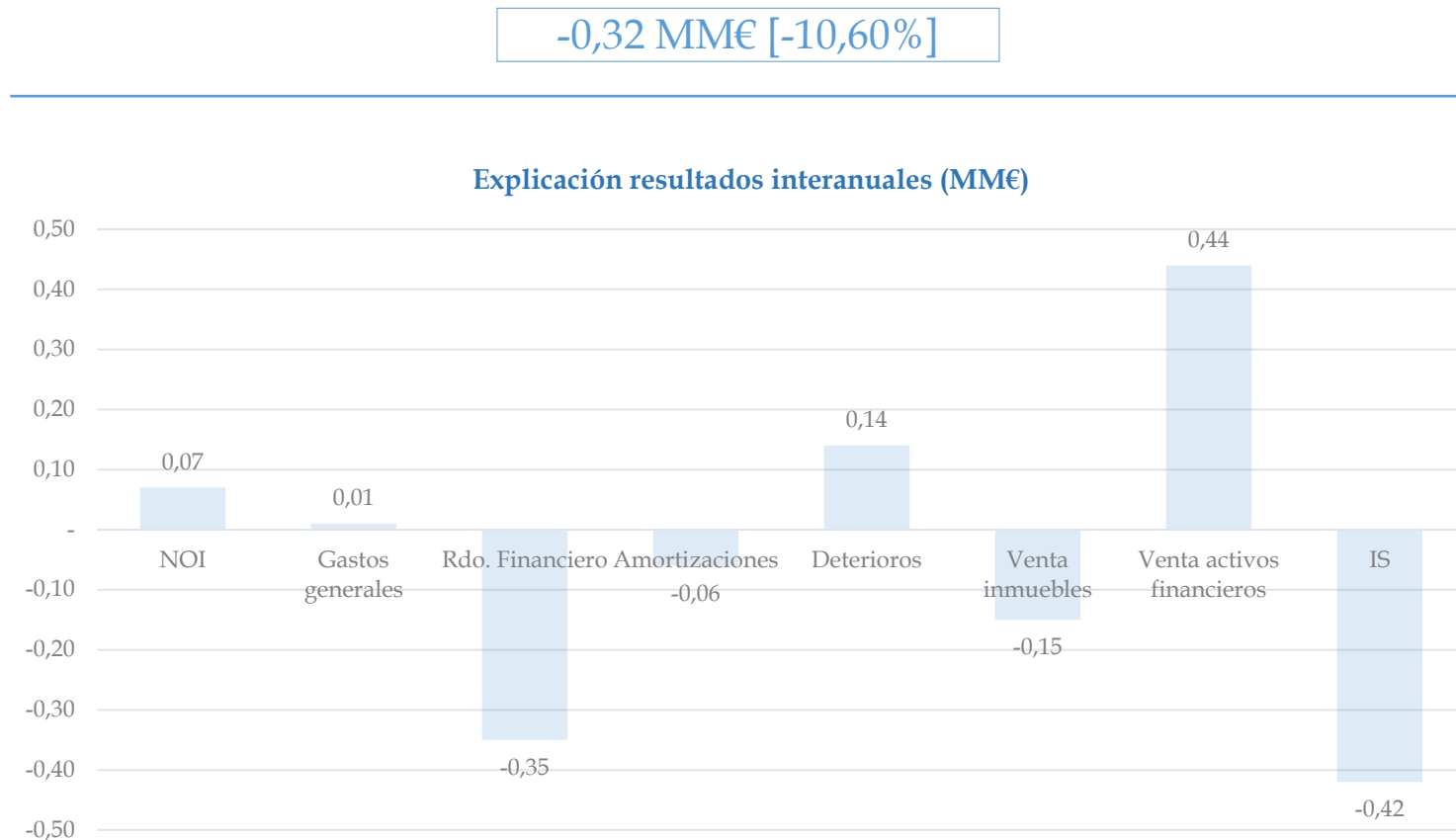
Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Al 31 de marzo de 2017 se ha vendido 1 loft en Coslada III y 2 en Sanchinarro VII, que han generado una pérdida conjunta de -147.610 euros (0 euros en marzo del 2016).

Resultado enajenación de activos financieros: Al 31 de marzo de 2017 se han obtenido resultados positivos por importe de 441.279 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.

Cuenta de resultados

Resultado neto: El resultado neto del ejercicio 2017 ha sido positivo por importe de 2.704.029 euros (un 10,60% menos que en el ejercicio 2016) lo que supone un beneficio neto por acción de 0,61 euros (0,68 euros en 2016). La explicación de la variación del resultado entre años es como sigue:

Rdo. Neto
2016
3,02 MM€



Rdo. Neto
2017
2,70 MM€

Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias: Al 31 de marzo de 2017, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad valoradas a coste de adquisición ascienden a 359.229.907 euros. Durante el ejercicio 2017, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

1.- Inversiones realizadas por importe de 19.091.522 euros:

- **Reformas realizadas en los hoteles** por importe de 131.431 euros.
- **Costes asociados a las inversiones del 4º trimestre de 2016 (José Abascal 41)** por importe de 305.852 euros.
- **Adquisición de oficinas.** Con fecha 7 de febrero de 2017 se formalizó la adquisición de un edificio de oficinas sito en la calle Francisco Gervás 13 de Madrid mediante pago al contado. El importe de la operación ascendió a 3.045.293 euros, gastos incluidos (3.000.000 euros de coste de adquisición). El mencionado local tiene una superficie construida aproximada de 1.352 metros cuadrados sobre rasante.
- **Adquisición de un local comercial.** Con fecha 10 de febrero de 2017 se formalizó la adquisición de un local comercial sito en la calle Goya 59 de Madrid mediante pago al contado. El importe de la operación ascendió a 15.608.945 euros, gastos incluidos (15.250.000 euros coste de adquisición). El mencionado local tiene una superficie construida aproximada de 423,50 metros cuadrados sobre rasante.

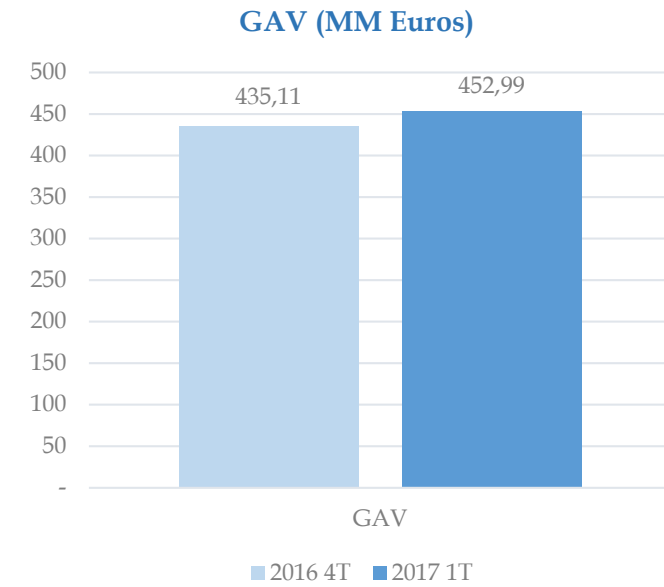
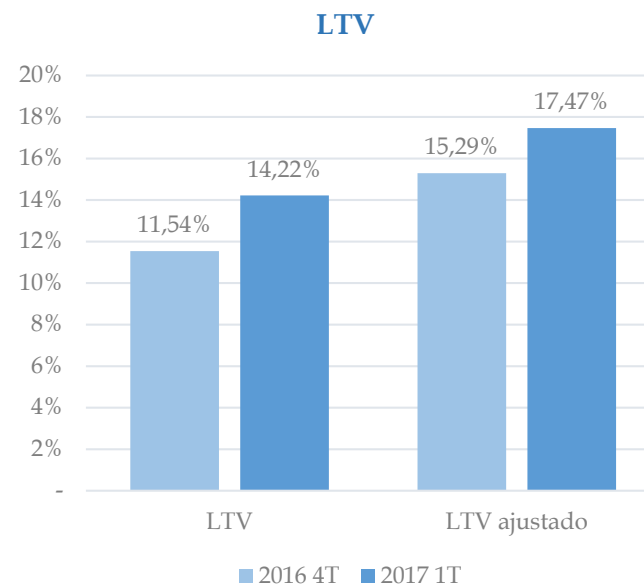
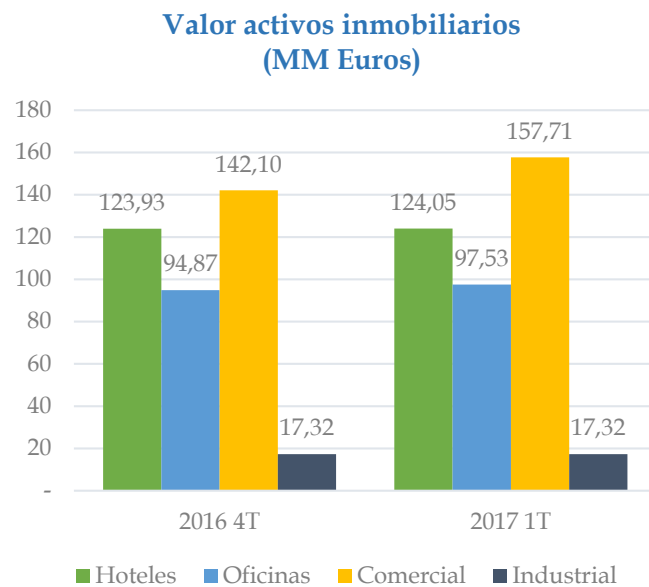
2.- Desinversiones realizadas por importe de 689.039 euros:

- **Ventas de oficinas (lofts).** Durante el ejercicio se ha vendido 1 loft de la promoción de Coslada III y 2 de la promoción de Sanchinarro VII (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de 147.610 euros.

3.- Compromisos adquiridos: Con fecha 30 de marzo de 2017, la Sociedad ha firmado con un tercero un contrato de compra venta con pacto de arras penitenciales para la venta de los inmuebles de uso principalmente comercial de su propiedad ubicados en Cáceres (C/San Antón 25 y 27) en virtud del cual ha cobrado como pago a cuenta del precio de la compra venta el importe de 583.000 euros que tiene registrado como anticipo de clientes. El importe total de la operación se ha fijado en 2.915.000 euros y deberá formalizarse en documento público antes del 2 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 (396.611.622 euros al 31 de marzo 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 86.209.124 (85.191.329 euros al 31 de diciembre de 2016) un 1% más.

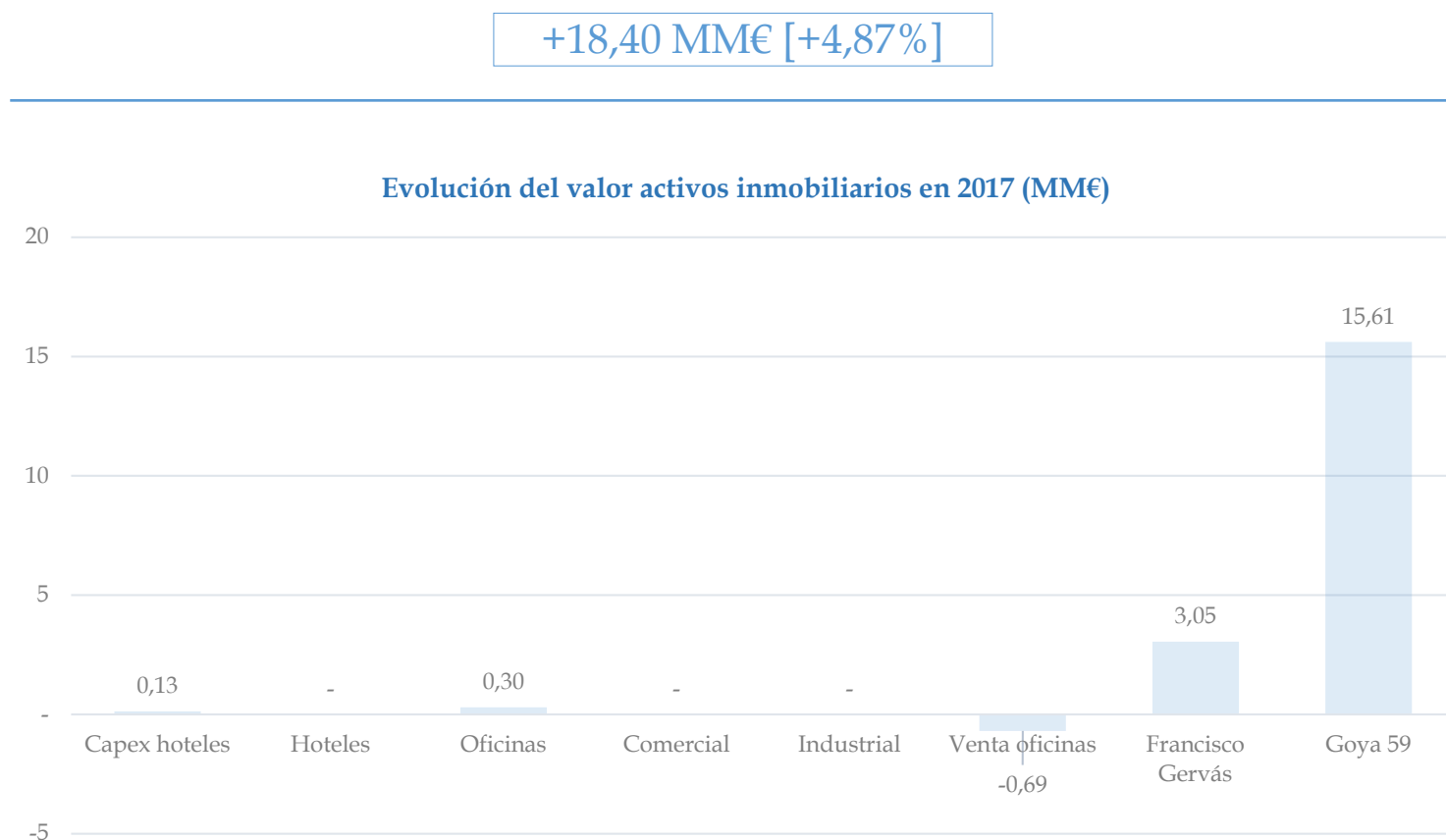


- LTV ajustado incluye el efecto de la carga hipotecaria existente sobre los hoteles situados en Isla Canela (14.727.967 euros al 31 de marzo de 2017 y 16.289.049 euros al 31 de diciembre de 2016).

Evolución valor activos inmobiliarios

- El valor de los activos inmobiliarios a 31 de marzo de 2017 es de 396.611.622 euros (378.214.861 euros al 31 de diciembre de 2016) lo que supone un aumento de 18.396.761 euros en el ejercicio 2017. El detalle de dicho aumento de valor es el siguiente:

Valor
activos
inmob.
2016
378,21
MM€

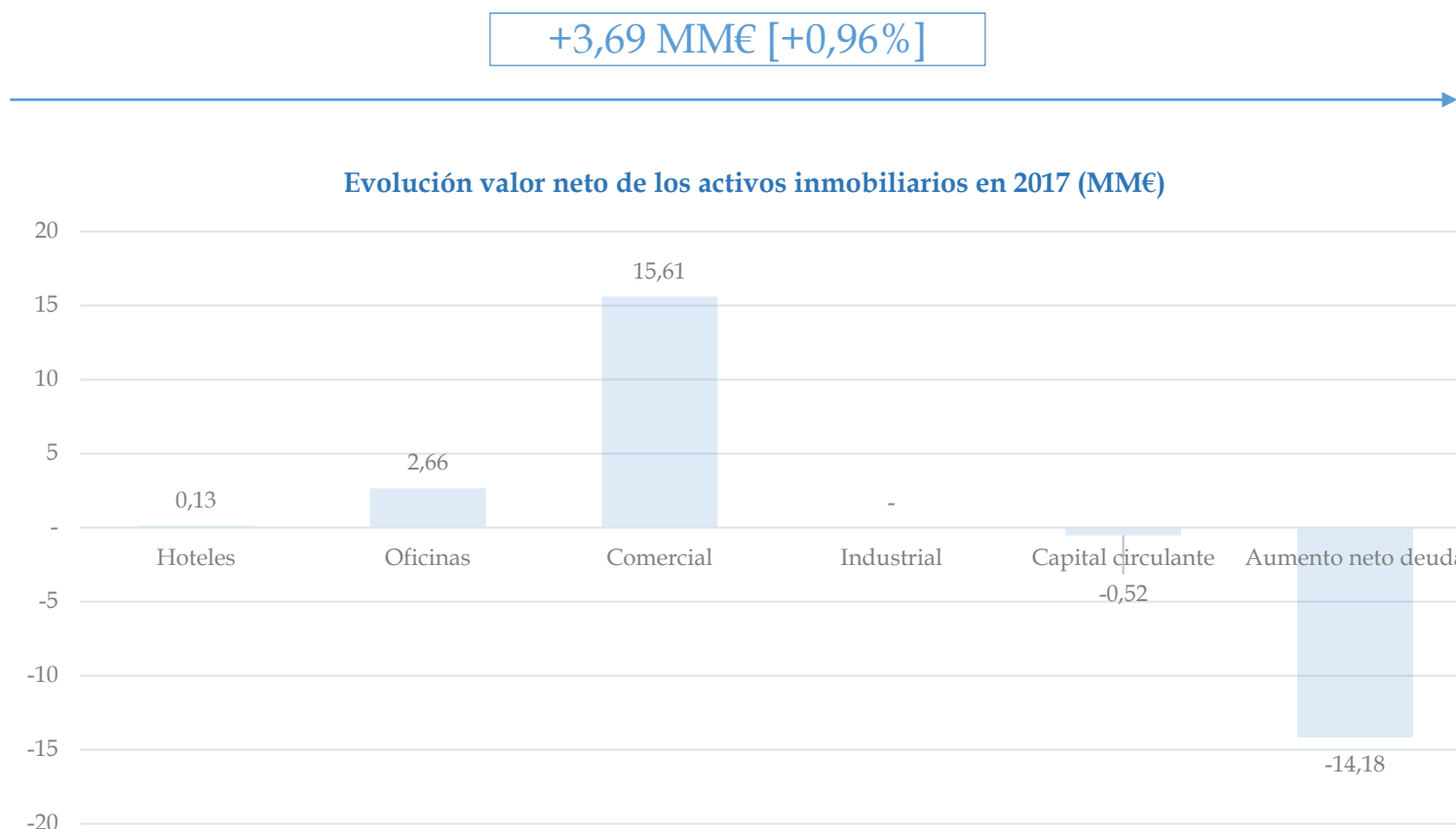


Valor
activos
inmob.
2017
396,61
MM€

Evolución valor neto de los activos

- El valor neto de los activos inmobiliarios a 31 de marzo de 2017 es de 388.580.947 euros (384.886.303 euros al 31 de diciembre de 2016) lo que supone un aumento de 3.694.644 euros en el ejercicio 2017. El detalle de dicho aumento de valor es el siguiente:

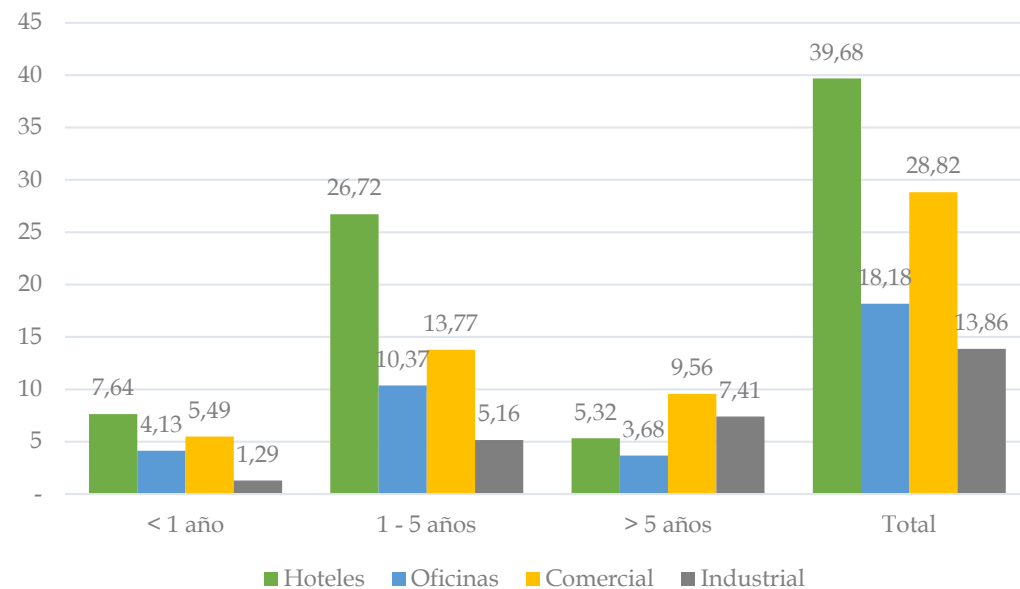
Valor neto
activos
inmob.
2016
384,89
MM€



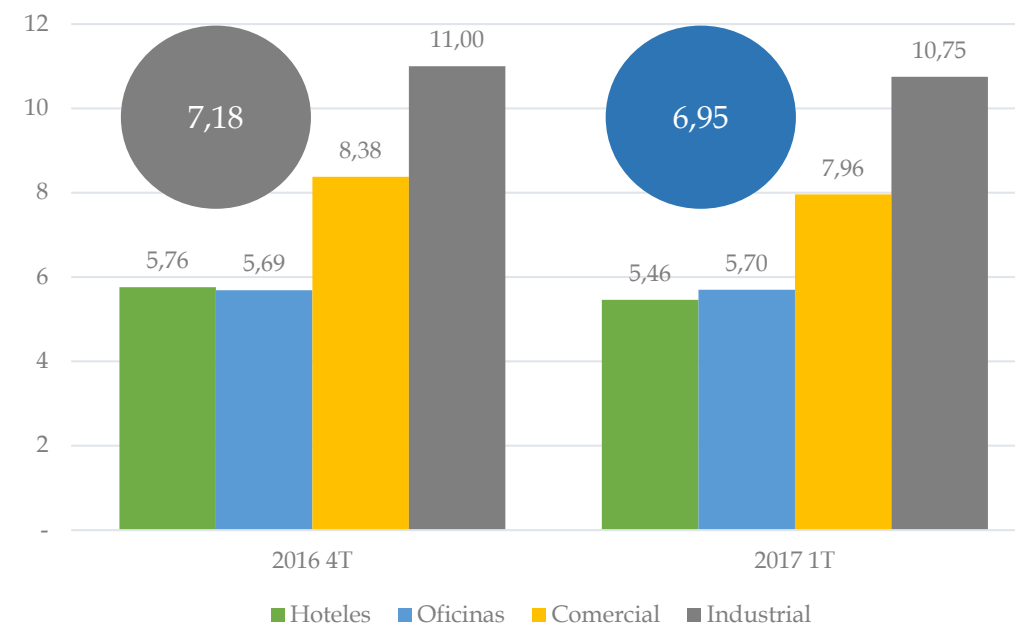
Valor neto
activos
inmob.
2017
388,58
MM€

Cartera de arrendamientos

Cartera de arrendamientos
(MM Euros)



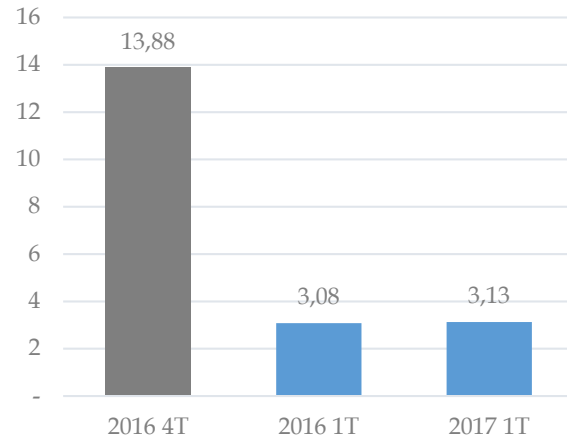
WAULT por tipología [6,95 vs. 7,18]



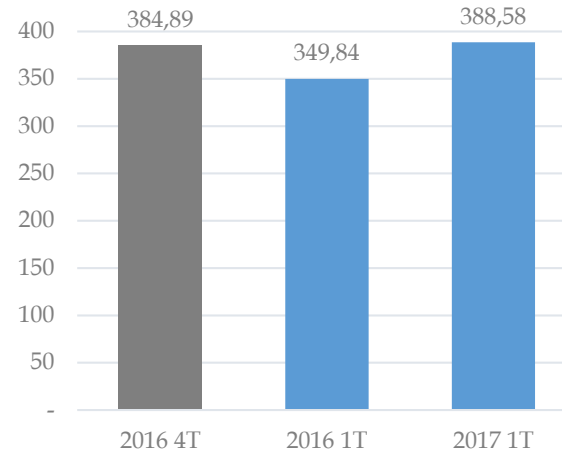
- La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 100.530.913 euros (103.406.908 euros en 2016) sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.
- Así mismo, el WAULT es de 6,95 al 31 de marzo de 2017 (7,18 al 31 de diciembre de 2016).

Indicadores sectoriales

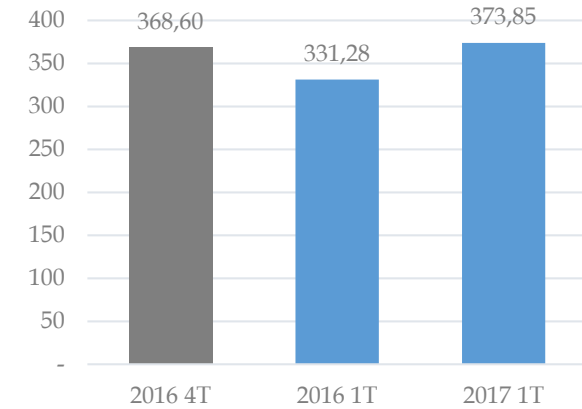
Beneficio neto recurrente (MM €)



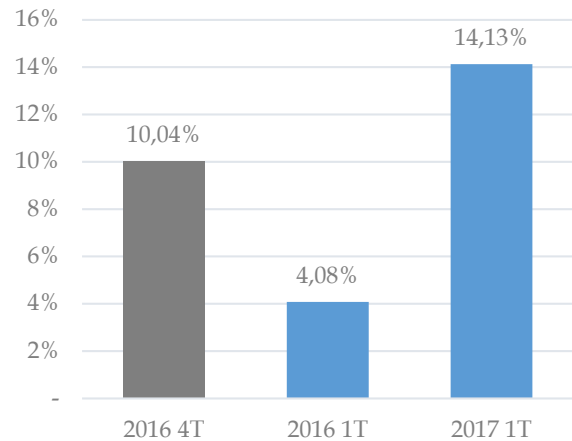
Valor neto de los activos (MM €)



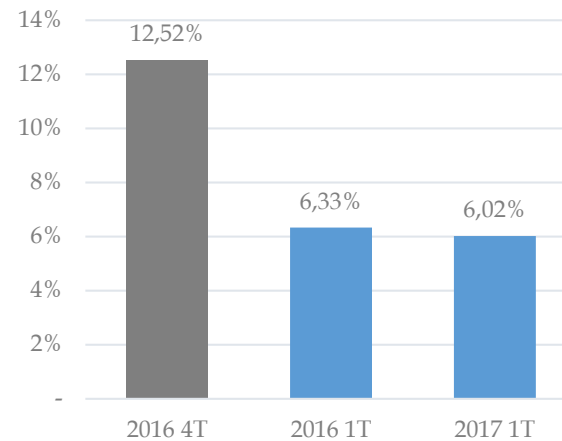
Valor neto de los activos ajustado (MM €)



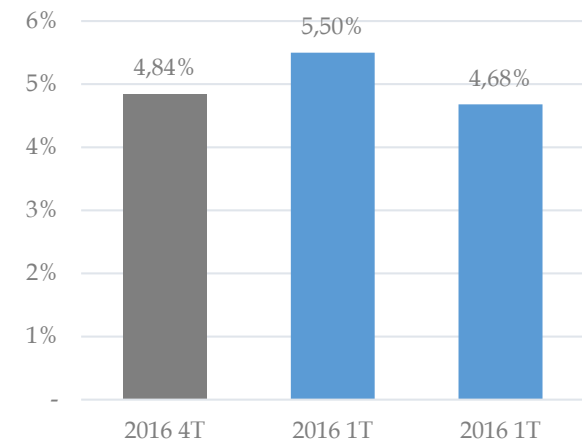
Ratio de desocupación



Ratio costes/ingresos

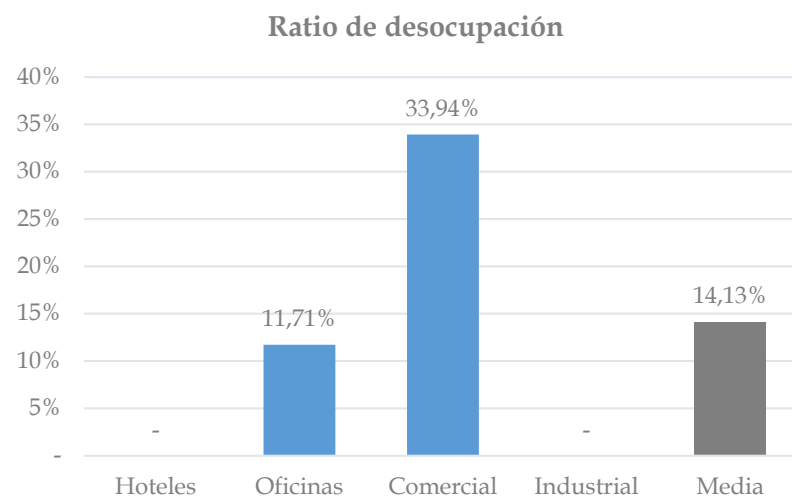
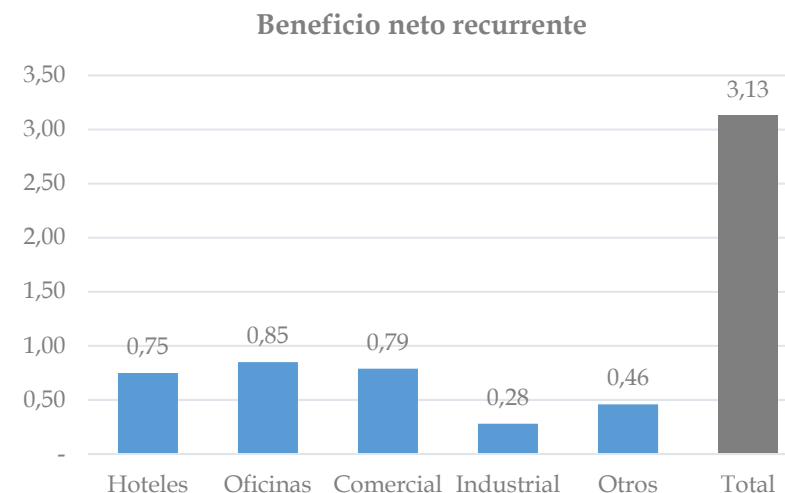
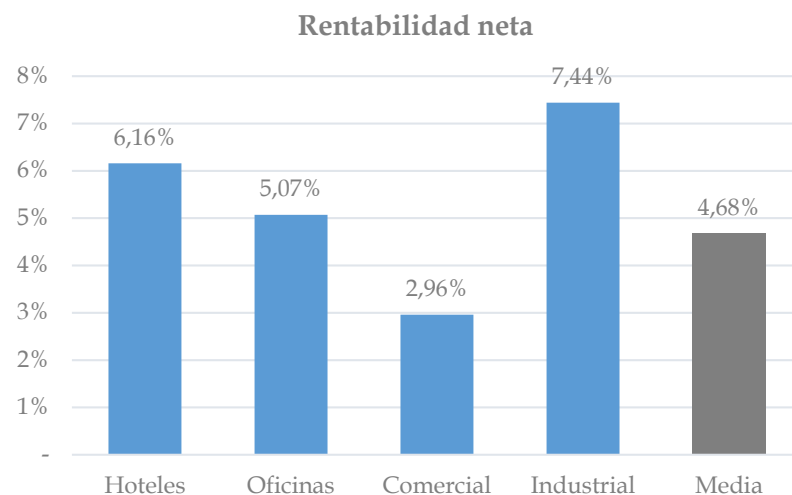


Rentabilidad neta



- 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:** 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 31 de marzo de 2017, las acciones de la Sociedad cotizaban a **71,00 euros por acción** (70,00 euros por acción al cierre del ejercicio 2016) por lo que el valor de capitalización bursátil asciende a **316,11 millones de euros**.
- Teniendo en cuenta las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias, el valor por acción estaría en **87,28 euros por acción** (+45% sobre valor nominal y un +23% sobre el valor en Bolsa).

	Euros		Vs. Nominal
	Por acción	Valoración	
Valor nominal	60,10	267.577.040	
Valor patrimonio contable	67,92	302.371.823	13,00%
Capitalización bursátil	71,00	316.105.987	18,14%
Valor patrimonio con NAV	87,28	388.587.754	45,22%

Endeudamiento

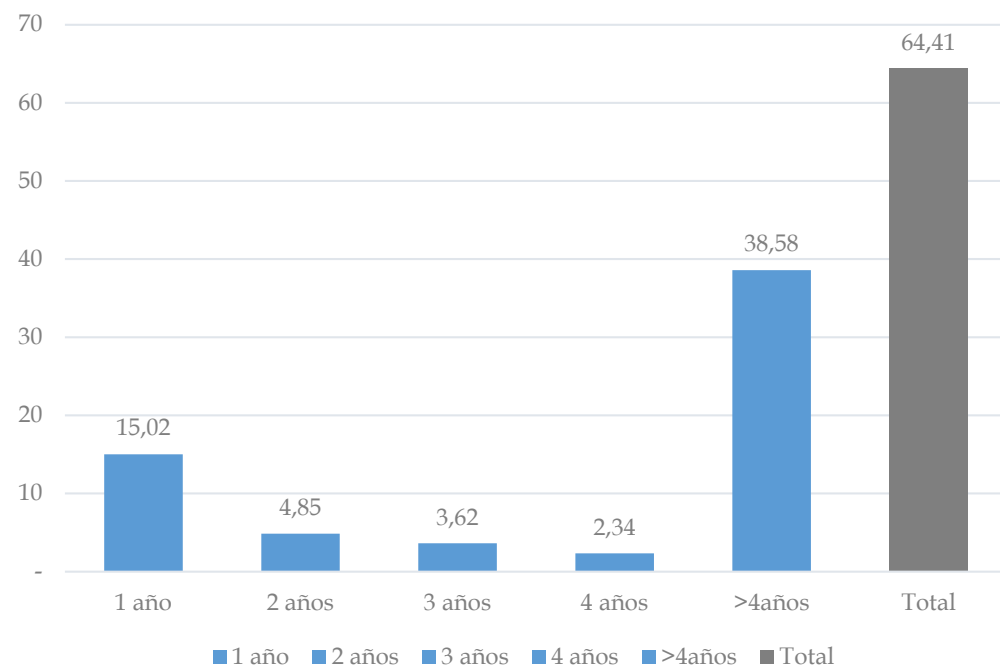
La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 64.411.622 euros (50.227.385 euros al 31 de diciembre de 2016), lo que supone un aumento de la misma entre años por importe de 14.184.237 euros. El detalle de la misma es el siguiente:

Detalle de deuda	Euros	
	31/03/2017	31/12/2016
Titán, 13	14.214.390	14.412.731
Conde de Peñalver, 16	9.229.643	9.358.428
Plaza de España (Castellón)	3.131.155	3.429.972
José Abascal 41	11.400.000	-
Deuda con garantía hipotecaria	37.975.188	27.201.131
Obligaciones y bonos	10.000.000	10.000.000
Pólizas de crédito dispuestas	8.987.279	5.007.230
Préstamos a largo plazo	7.591.901	8.412.913
Intereses devengados pendientes de vencimiento	193.325	174.962
Deuda sin garantía real	26.772.505	23.595.105
Tesorería	-336.070	-568.851
Deuda financiera neta	64.411.622	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; %]

